

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL –
CONPLAN

Data:

Processo SEI nº: 00390-00010069/2022-09

Interessado: Gontijo Moreira Construções e Incorporações LTDA

Assunto: Solicitação de desdobro do Lote 01, Quadra 13, CSG, Setor G/Sul, localizado na Região Administrativa de Taguatinga - RA III.

O Processo em questão trata de solicitação de desdobro do Lote 01, Quadras 13, CSG, Setor G/Sul, registrado sob a matrícula nº 140446 (3º CRI-DF), com uma área de 10.802,960 m², localizado na Região Administrativa de Taguatinga - RA III.

Em resumo, o processo nº 00390-00010069/2022-09 foi iniciado pela SUPAR, após o protocolo do Requerimento (97615913) feito pela representante legal, Renata Carolina, solicitando o desdobro do lote mencionado com base na Lei Complementar nº 950, enviado em 11 de outubro de 2022.

Em 10 de novembro de 2022, o Parecer Técnico n.º 70/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/CODER(99607323) concluiu a etapa inicial de documentação, no qual foram apresentadas algumas exigências, como:

- elaboração de projetos de desdobro, conforme modelos de documento-padrão da Portaria nº 37 de 24 de maio de 2021, acompanhados do respectivo **Registro de Responsabilidade Técnica - RRT**, para projeto urbanístico, devidamente assinado por profissional habilitado.

- o cumprimento do previsto na **Seção IV - Das Edificações Existentes, da Portaria nº 37 de 24 de maio de 2021**.

Em 7 de julho de 2023, foram encaminhados os seguintes documentos para análise: Termo de Compromisso (117181198); Registro de Responsabilidade Técnica - RRT - Wanessa (117183781); Registro de Responsabilidade Técnica - RRT - Jandson (117183953); Registro de Responsabilidade Técnica - RRT - Geanina (117184013); Alvará - Licença de Demolição (117184356); Laudo Técnico (117185111); Memorial Descritivo - QDUI (117186186); Norma de Gabarito (NGB) (117186867); Memorial Descritivo (117629509); Projeto de Parcelamento (URB) (117629817); e Projeto de Parcelamento (URB).dwg (117630009).

Em atendimento ao Parecer Técnico n.º 125/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/CODER (105834627). Em 13 de julho de 2023, o interessado solicitou a "substituição das peças técnicas do projeto de desdobro URB, MDE e NGB 651/2022 encaminhadas por meio do Protocolo nº116/2023", Os documentos abaixo compõem a entrega:

- Memorial Descritivo - QDUI (117186186); Norma de Gabarito (NGB) (117186867); Memorial Descritivo (117186963); Projeto de Parcelamento (URB) (117187053); e Projeto de Parcelamento (URB).dwg (117187117).

Em 14 de julho de 2023, foram enviados os documentos do projeto de desdobro devidamente assinados: Memorial Descritivo - MDE 651/2022 (117723359); e Memorial Descritivo - Anexo I - QDUI (117723441); Norma de Gabarito (NGB) - NGB 651/2022 (117723534); e Planta - Projeto de Urbanismo de Desdobro (117723634).

1. RELATÓRIO

O lote objeto do presente processo está localizado no Lote 01, Quadra 13, CSG, Setor G/Sul, localizado na Região Administrativa de Taguatinga - RA III.

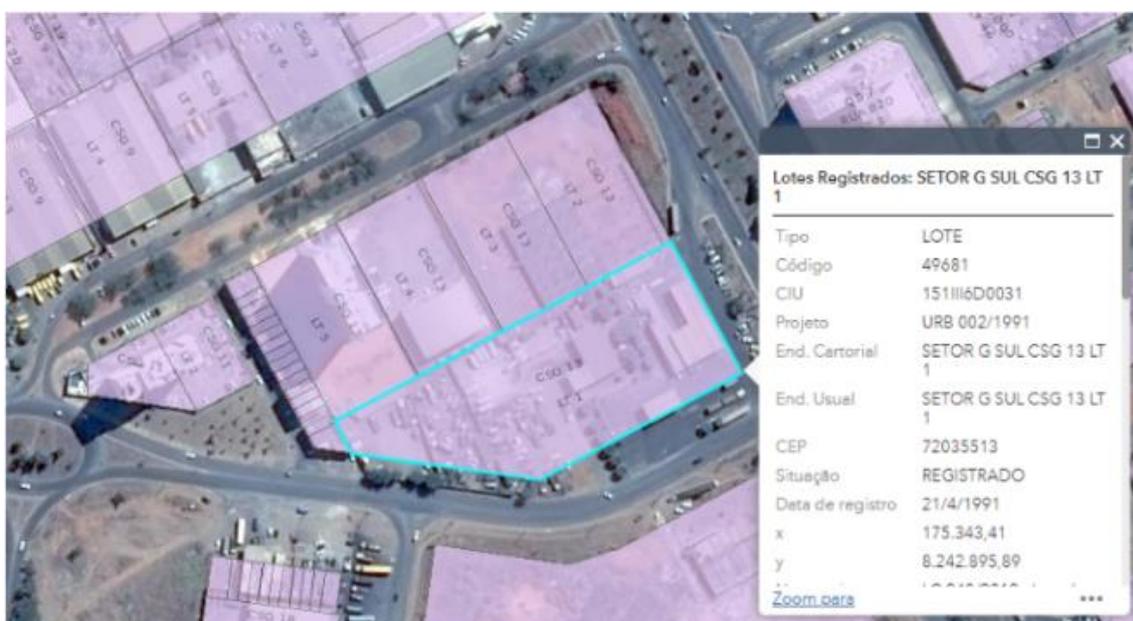


Figura 1 - Localização. Lote Registrado. Fonte: Geoportal.

A proposta em questão é considerada um desdobro, pois se trata da subdivisão de um lote registrado no cartório de imóveis com a matrícula nº 140446 (3º CRI-DF), sem a necessidade de criar novas vias. Além disso, essa subdivisão atende a

todas as restrições da Lei Complementar nº 950, como o uso adequado, parâmetros de ocupação e os requisitos mínimos de área e frente do terreno.

A Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, conhecida como Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, classifica o lote como UOS CSIIR 3. De acordo com a LUOS, os usos permitidos para essa categoria são:

Art. 5º O uso do solo nos lotes e nas projeções abrangidos por esta Lei Complementar é indicado por unidades de uso e ocupação do solo - UOS no Anexo II. [...] III - UOS CSIIR - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres, e que apresenta 3 subcategorias:

a) CSIIR 1 - localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local; b) CSIIR 2 - localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros; c) CSIIR 3 - localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais e ocorre em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária principal do Distrito Federal, sendo de abrangência regional;



Figura 2 - Localização do lote 1 - Uso CSIIR 3 - LUOS. Fonte: Geoportal

2. APRESENTAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO DE DESDOBRO

O projeto é constituído pelos seguintes documentos:

- Memorial Descritivo - MDE 651/2022 (117723359);
- Memorial Descritivo - Anexo I - QDUI (117723441);
- Norma de Gabarito (NGB) - NGB 651/2022 (117723534);
- Projeto de Parcelamento (URB) - URB 651/2022 (117723634); e
- Projeto de Parcelamento (URB) - URB 651/2022.dwg (117630009).

A proposta foi analisada pela SEDUH, com base na Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, que dispõe sobre desdobro de lotes, na Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, atualizada pela Lei Complementar nº 1.007 de 28 de abril de 2022, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, na Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT, na Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências e na Portaria nº 37, de 24 de maio de 2021, que estabelece os procedimentos, no âmbito do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, para desdobro e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal.

Este Projeto de Urbanismo apresentado, altera o projeto URB 002/1991, apenas no que se refere ao Lote 01, Quadra 13, CSG, Setor G/Sul, localizado na Região Administrativa de Taguatinga - RA III. O lote original possui área de com 10.802,960 m², é confrontado pela parte sul pela Avenida SG, a oeste pela Estrada Parque Contorno (DF-001), e na porção norte e leste por lotes da quadra CSG -13, conforme ilustrado na Figura 03 que corresponde ao projeto original URB 002/1991:

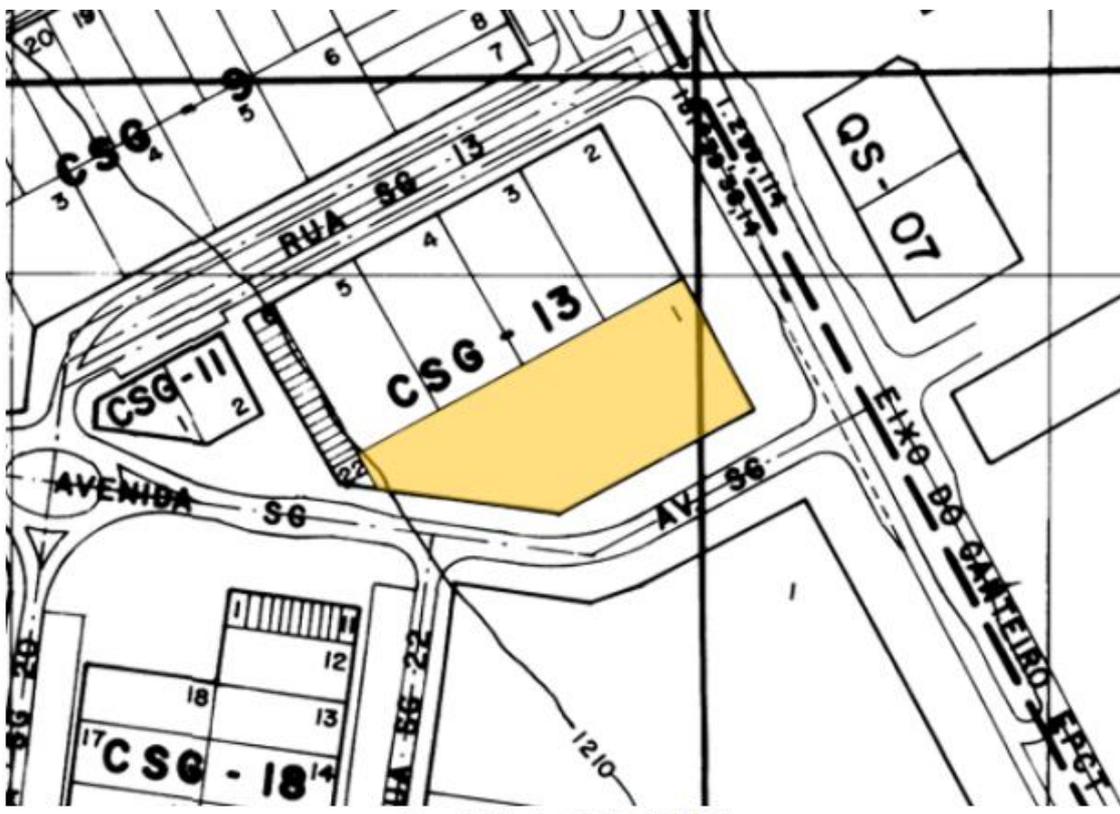


Figura 03: Projeto URB 002/1991.

A proposta de desdobro prevê a subdivisão do Lote 1 em 6 (seis) lotes com as seguintes dimensões e áreas, que resultam na área total original de 10.802,960 m²:

- Lote 1A - 31,011m de frente, 31,011m de fundo, 71,500m de lateral direita e 71,500m na lateral esquerda, num total de 2.217,27m²;
- Lote 1B- 30,882m de frente, 30,882m de fundo, 71,500m de lateral direita e 71,500m na lateral esquerda, num total de 2.208,09m²;
- Lote 1C- 26,974m de frente, 26,974m de fundo, 71,500m de lateral direita e 71,500m na lateral esquerda, num total de 1.928,67m²;
- Lote 1D- 19,790m + 15,608m de frente, 29,391m de fundo, 71,500m de lateral direita e 59,928m na lateral esquerda, num total de 2.101,51m²;

- Lote 1E- 33,285m de frente, 29,191m de fundo, 59,928m de lateral direita e 40,353m na lateral esquerda, num total de 1.417,86m²;

- Lote 1F- 32,550m de frente, 32,550m de fundo, 40,353m de lateral direita e 16,762m na lateral esquerda, num total de 929,56m²;



Figura 04: lotes Resultantes 1A a 1F - MDE 651/202

Quanto ao levantamento topográfico destacamos o disposto pelo Portaria nº 37, de 24 de maio de 2021, que estabelece os procedimentos, no âmbito do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, para desdobro e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal, onde:

Art. 8º O projeto de urbanismo de desdobro ou remembramento – URB deve ser apresentado sobre base de referência georreferenciada, elaborado a partir da combinação das seguintes fontes cadastrais:

I - projeto de urbanismo original do parcelamento do solo, atualizado para o sistema SIRGAS; e

II - levantamento aerofotogramétrico, disponível na camada Cartas 1:000, do Geoportal.

§1º Os lotes objeto do desdobro ou remembramento devem ser representados na base de referência com a área e cotas do projeto original e de acordo com o registrado na certidão de ônus.

§2º Para elaboração do projeto deve ser utilizado, preferencialmente, o valor de Kr do projeto de urbanismo de parcelamento do solo original ou da folha SICAD 1:10000 na qual o projeto se insere.

§3º Os projetos devem ser elaborados em formatação tamanho A4, em escala compatível com a informação a ser comunicada, preferencialmente na escala de 1:1000, ou nas escalas admitidas pelo Decreto nº 38.247, de 2017. §4º A critério da equipe técnica responsável pela análise, pode ser solicitado o levantamento topográfico cadastral acompanhado do registro de responsabilidade técnica.

Com base nisso, é importante ressaltar que o projeto de urbanismo apresentado cumpre todas as determinações do Art. 8º da Portaria nº 37, de 24 de maio de 2021. O arquivo fornecido está georreferenciado, possui dimensões e área adequadas, e o valor de Kr está corretamente calculado. Além disso, foi constatada a concordância entre as dimensões medidas na base de referência e as apresentadas no projeto de desdobro elaborado. Por esse motivo, não há necessidade técnica de realizar um levantamento topográfico, conforme permite o §4º do art. 8º mencionado.

3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Conforme estabelecido no Artigo 3º, Parágrafo 1º, Inciso II da Lei Complementar 950/2019, é permitido realizar o desdobro de lotes desde que sejam mantidos os parâmetros de uso e ocupação do lote original. No entanto, neste projeto em particular, foi necessário criar uma nova faixa de área no Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo da Região Administrativa de Taguatinga, uma vez que a faixa existente não abrangia a área dos lotes resultantes. Essa nova faixa altera a área e mantém os parâmetros originais constantes no Anexo III, Quadro 2A, Código 333, da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS.

Para tanto, através da Norma de Gestão de Benefícios 651/2022, foi criada a faixa de UOS CSIR 3, que atende aos lotes resultantes, com área de 900 a 2.500 m², sendo indicada como DB para distinguir essa alteração e permitir a criação de um novo código para fins de armazenamento no banco de dados da LUOS. As figuras 5 e 6 ilustram as faixas dos lotes conforme o uso, antes e depois.

ANEXO III – QUADRO 2A – PARÂMETRO DE OCUPAÇÃO DO SOLO / SETOR G SUL CSG 13 LOTE 01															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA (M²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT. MÁX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SÓLEIRA	SUBSOLO
333	CSIIR3	10.000<as<25.000	2,00	2,00	60	30	29,50	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido tipo 2

Figura 05: Faixa de área original – LUOS

ANEXO III – QUADRO 2A – PARÂMETRO DE OCUPAÇÃO DO SOLO/ SETOR G SUL CSG 13 LOTES 1A, 1B, 1C, 1D, 1E E 1F															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA (M²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT. MÁX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SÓLEIRA	SUBSOLO
	CSIIR3-DB (1)	900 < a ≤ 2.500	2,00	2,00	60	30	29,50	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido Tipo 2

Figura 06: Faixa de área resultante

4. EDIFICAÇÕES EXISTENTES

O lote em questão possui construções existentes que foram avaliadas por um Responsável Técnico, que emitiu o Laudo Técnico de Conformidade de Parâmetros (117185111), de acordo com o Art. 21 da Portaria nº 37 de 24 de maio de 2021. Essa portaria estabelece os procedimentos para desmembramento e unificação de terrenos e projeções no Distrito Federal, conforme previsto na Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019.

Art. 21. Compete ao interessado a comprovação de que a edificação existente está em conformidade com os parâmetros pertinentes aos lotes resultantes do desdobro, remembramento, reversão de desdobro ou reversão de remembramento.

§ 1º A comprovação de que trata o caput se dá com a apresentação de Laudo Técnico de Conformidade de Parâmetros, assinado pelo responsável técnico, com o respectivo registro de responsabilidade técnica, contendo, no mínimo, as informações contidas no Anexo V.

O relatório apresentado avalia as edificações de acordo com os parâmetros pertinentes aos lotes resultantes do desdobro, sendo declarada pelo responsável técnico em conformidade, de acordo com trecho reproduzido a seguir:

O presente Laudo Técnico de Conformidade conclui que as edificações existentes no lote objeto do Desdobro proposto pelo projeto URB 651/2022, que serão preservadas na fração do lote original que dará origem ao lote 1A, conforme endereçamento proposto no projeto citado, no qual funcionam atualmente um posto de combustíveis, lavagem e lubrificação, mais loja de conveniência, atendem à legislação urbanística vigente e aos parâmetros de uso e ocupação do

lote resultante após as alterações de dimensões e áreas decorrentes do processo de desdobro, nos termos do artigo 6º da Lei Complementar nº 950, de 2019.

Conforme informado no Laudo Técnico de Conformidade de Parâmetros (117185111), "serão demolidas todas as edificações existentes, exceto as do posto de combustíveis, lavagem e lubrificação". Foi apresentada Licença de Demolição nº 125/2023 (117184356) emitida pela CAP/SELIC/SEDUH e o Termo de Compromisso para Demolição de Edificação (117181198) assinado pelo proprietário do lote, conforme estabelece o Art. 24, da Portaria nº 37 de 24 de maio de 2021:

Art. 24. Para lotes com edificações existentes que estejam em desconformidade com os parâmetros originais, quando aplicados aos lotes resultantes do desdobro, remembramento, reversão de desdobro ou reversão de remembramento, e haja intenção de demolição, deverá ser solicitada pelo interessado licença de demolição emitida pela Central de Aprovação de Projetos - CAP.

§1º A licença de demolição, prevista no caput, deve ser protocolada pelo interessado juntamente com Termo de Compromisso para Demolição de Edificação estabelecido no Anexos VII e IX, conforme o caso, se comprometendo a realizar a demolição dentro dos prazos e condições estipuladas pela Lei Complementar nº 950, de 2019, configurando a comprovação de que trata o art. 21 desta Portaria.



Figura 07: Localização de edificações a serem demolidas (em vermelho) ou preservadas (em azul).
Fonte: Laudo Técnico (117185111)

5. VOTO

Diante do exposto, voto pela aprovação do projeto urbanístico de desdobro do Lote 01, Quadras 13, CSG, Setor G/Sul, registrado sob a matrícula nº 140446 (3º CRI-DF), com uma área de 10.802,960 m², localizado na Região Administrativa de Taguatinga - RA III, nos termos dispostos neste relatório, tendo em vista a análise de sua adequação pela SEDUH/SEADUH/UPAR/CODER, estando apto à apreciação deste Conplan.

Em, 02 de agosto de 2023

ROXANE DELGADO ALMEIDA

Conselheira Suplente/CODHAB