

Conselho de Planejamento

25 de novembro de 2021

PROJETO DE DESDOBRO

Processo: 00390-00004376/2020-81

Relator: Hamilton Representante Terracap suplente

Responsável técnico: Luís Roberto Ribeiro - Arqtº CAU A29.976-6

1- Apresentação

Desdobro do Lote 04, situado no Setor de Postos e Motéis Sul,
Região Administrativa da Candangolândia - RA XIX.

Proprietário: Saída Sul Hospedagens Ltda

CNPJ: 00.638.254/0002-10

Matrícula: nº 11.592, Livro 2 do 4º Ofício de Registro de Imóveis do DF.

Representante Legal: Luís Roberto Ribeiro

2- Legislação relativa ao projeto

LEI COMPLEMENTAR Nº 950 DE 07 DE MARÇO DE 2019

Dispõe sobre o desdobro de lote e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal e dá outras providências.

LEI COMPLEMENTAR Nº 803, DE 25 DE ABRIL DE 2009

Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT e dá outras providências.

LEI COMPLEMENTAR Nº 854, de 11 de outubro de 2012

Atualiza a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências.

LEI COMPLEMENTAR Nº 97, DE 08 DE ABRIL DE 1998

Aprova o Plano Diretor Local da Candangolândia, Região Administrativa RA XIX, em conformidade com o art. 316 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

PORTARIA Nº 68, 15 DE FEVEREIRO DE 2012,

Dispõe sobre a delimitação e diretrizes para a área de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília, sede da capital da República Federativa do Brasil, situado no Distrito Federal, bem como objeto de tombamento federal pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.

PORTARIA Nº 166, DE 11 DE MAIO DE 2016

Estabelece a complementação e o detalhamento da Portaria nº 314/1992 e dá outras providências.

PORTARIA Nº 37, DE 24 DE MAIO DE 2021

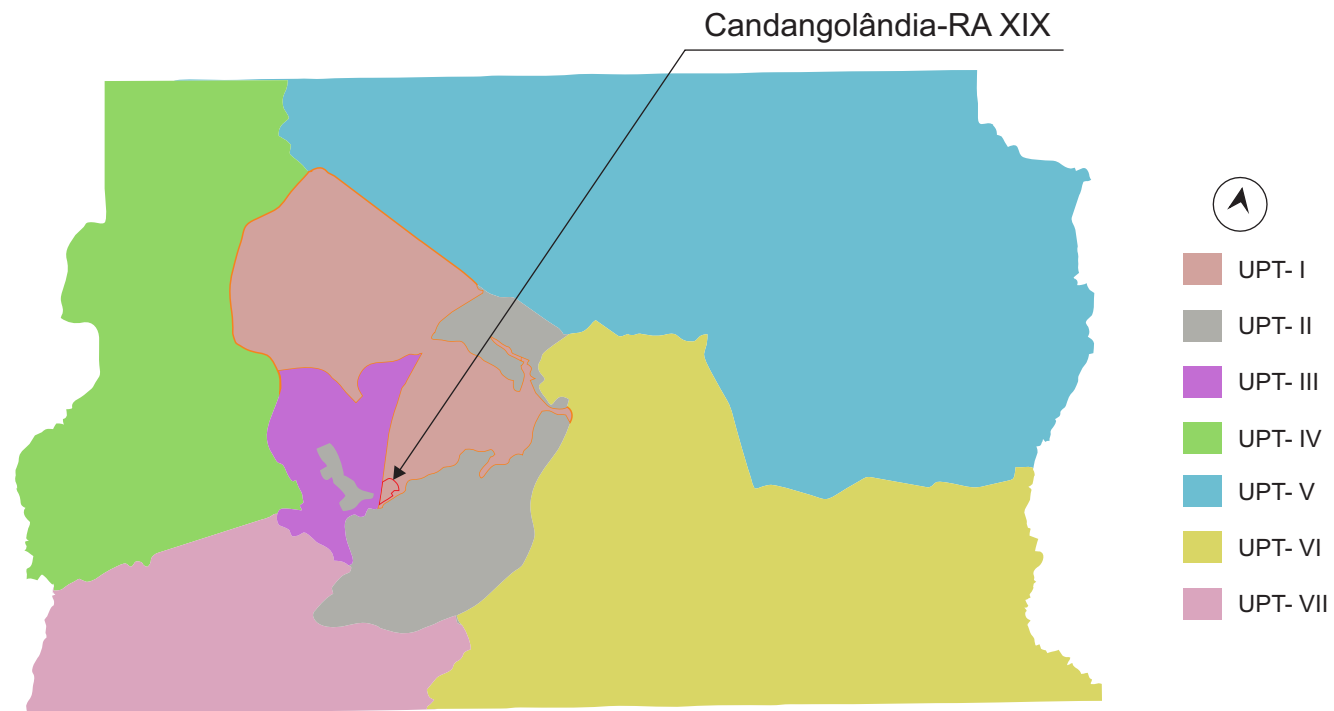
Estabelece os procedimentos, no âmbito do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, para desdobro e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal, dispostos pela Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019.

3 - ZONEAMENTO

3.1 - Zoneamento e Unidades de Planejamento Territorial:

O art. 103, da Lei Complementar nº 803/2009, institui, para fins de ordenamento e gestão do território, as Unidades de Planejamento Territorial - UTP's, constantes do Anexo-I, Mapa 1C, sendo que a **Candangolândia**, RA XIX, está inserida na **UTP-1** - Central.

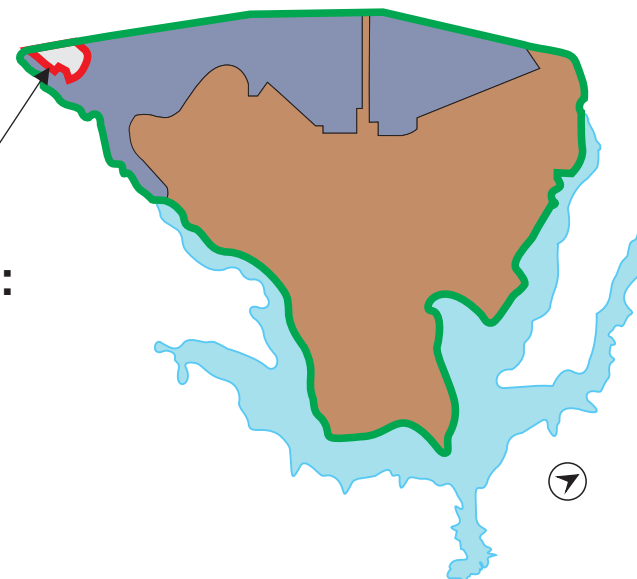
Os estudos para a elaboração do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, definem que a Candangolândia está inserida no Território de Preservação **TP11**.



Mapa das Unidades de Planejamento Territorial - s/escala.

Fonte: Geoportal-SEDUH

CANDANGOLÂNDIA



3.2 - Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB:

-  Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB
-  Macroárea de Proteção A
-  Macroárea de Proteção B
-  Lago Paranoá

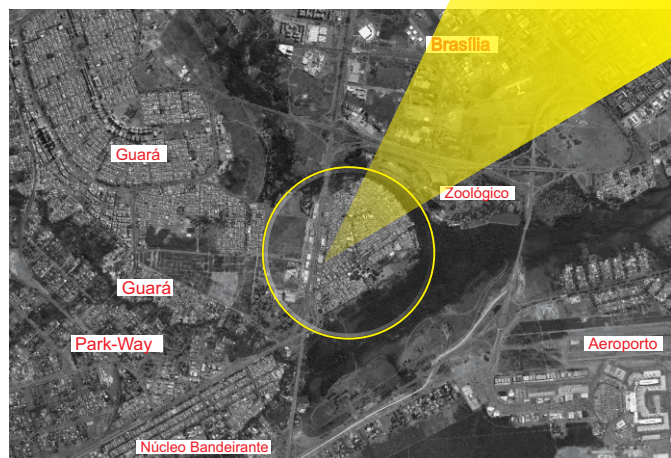
Mapa do Conjunto Urbanístico de Brasília - Anexo 2

Fonte: www.iphan.gov.br

A Portaria nº 166/2016, estabeleceu duas Macroáreas de Proteção denominadas A e B.

- I- O lote, está localizado no Setor de Postos e Motéis Sul - SPMS, na Região Administrativa da Candangolândia - RA XIX, inserida na poligonal que define a **Macroárea de Proteção B**, que compreende a porção Oeste do conjunto tombado e envolve os setores urbanos implantados fora da estrutura concebida por Lúcio Costa no Relatório do Plano Piloto de Brasília.
- II- O lote, objeto do projeto de desdobro, encontra-se na Macroárea B, Zona de Preservação 3 (ZP-3B) e, de acordo com o art. 85 da Portaria 166/2016, não é necessária a submissão do projeto àquele Instituto para análise e aprovação, pois a obrigatoriedade recai apenas sobre as localidades situadas na Macroárea A.
- III- Por estar inserido no CUB, o projeto foi submetido à análise da Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília-SCUB/Seduh, a qual anuiu através do parecer nº 135/2021, (6259599961)

4- Localização



Situação

s/escala.



Locação

s/escala.

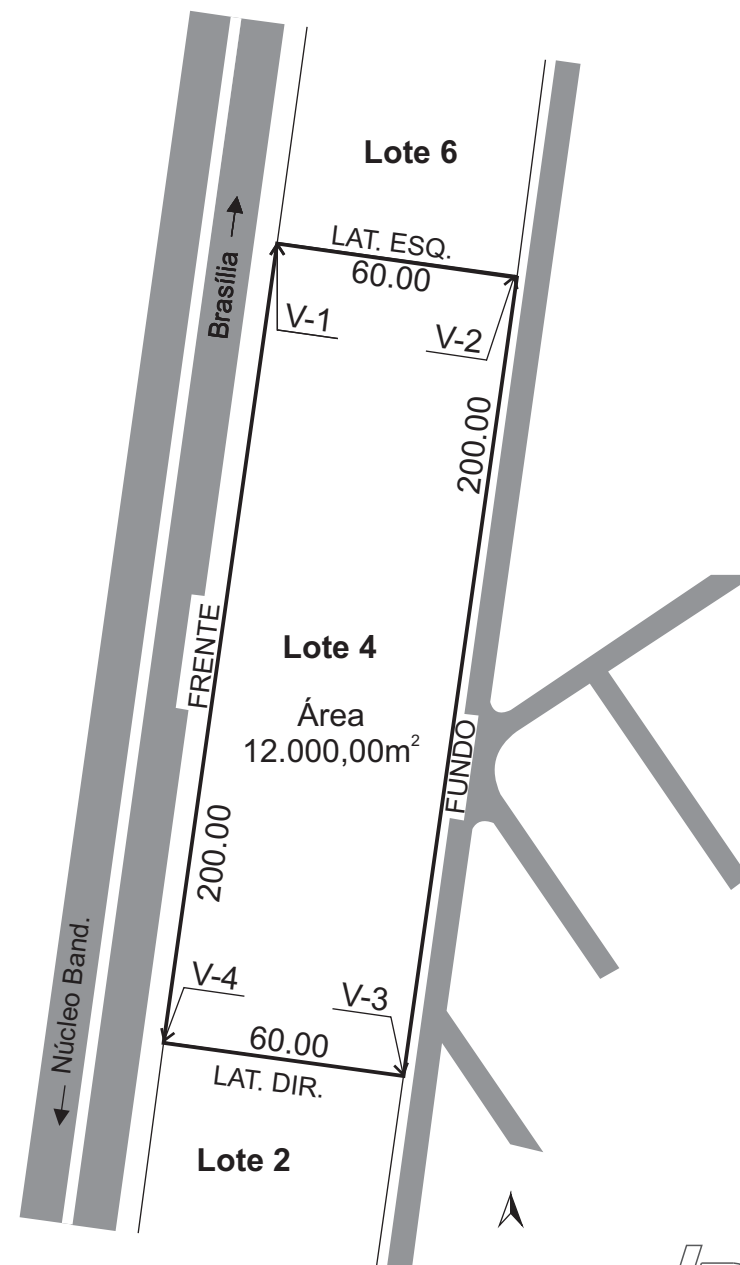
5- Condicionantes de projeto

5.1 - Dimensões - Confrontações - Área

Coordenadas de canto do lote original

Vértices	N	L
V-1	8245000.6343	183487.1213
V-2	8244992.1912	183546.5657
V-3	8244794.0431	183518.4220
V-4	8244802.4863	183458.9776

Levantamento topográfico, executado a partir da Rede Geodésica do DF, Datum SIRGAS2000 (elipsóide de referência GRS80), em conformidade com o Sistema Cartográfico do Distrito Federal – SICAD.
(Decreto nº 32.575, de 10 de Dezembro de 2010).



5.2 - Informações complementares:

A- Edificações Existentes

O lote 04 do SPMS possui 02 edificações, Bloco 1 e 2, localizados, respectivamente nos lotes 4A e 4B, cujos projetos de arquitetura já foram aprovados no Processo Administrativo 0147/000253/2008.

	Bloco-1	Bloco-2
Carta de Habite-se	003/2008	417/2019
Área total de Construção	3.363,27m ²	11.359,58m ²

A vistoria técnica das edificações constatou que o Bloco -1, localizado no lote 4A, está em conformidade com os projetos licenciados e aprovados.

O Bloco - 2, localizado no lote 4B, encontra-se em processo de regularização.

Assim, conforme prevê o art. 23 da portaria 37/2021, foram apresentados os seguintes documentos:

I - Projetos de arquitetura indicando as correções das desconformidades, .

II - Termo de compromisso para Adequação de Desconformidades assinado pelo proprietário, se comprometendo a realizar as adequações indicadas no projeto no prazo máximo de 5 anos, passível de prorrogação por igual período.

O proprietário deverá averbar cláusula resolutiva na matrícula do respectivo imóvel resultante a respeito do cumprimento das adequações conforme especificadas no § 1º do art. 6º, da Lei Complementar nº 950 para a concretização do ato do desdobro.

A baixa da cláusula resolutiva se dará quando da averbação da carta de habite-se na respectiva matrícula do imóvel.

5.3 - Consultas às Concessionárias:

Os lotes resultantes do desdobro possuem acesso voltado para a Rodovia Estrada Parque Industria e Abastecimento - EPIA - DF003.

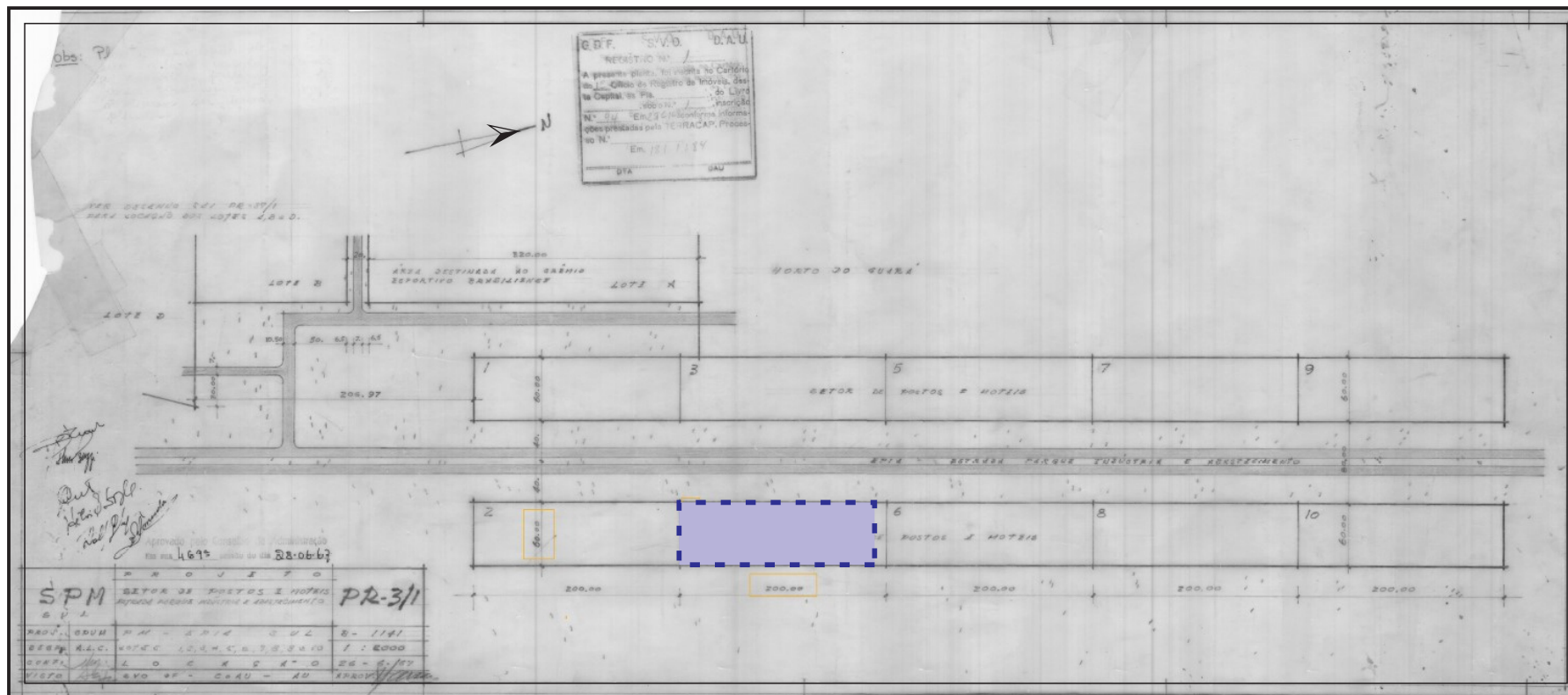
Assim, o art. 17º da Portaria 37/2021, nos termos do § 5º do art. 3º da Lei Complementar nº 950 de 2019 prevê anuência do órgão ou concessionária responsável pela gestão.

Consultado, o Departamento de Estradas e Rodagens do Distrito Federal - DER/DF, emitiu a Certidão de Confrontação de Limites atestando que os limites do Lote 04 do SPMS confrontam com a faixa de domínio da Rodovia DF003 porém não interferem em seus limites, a qual integra o Sistema Rodoviário do Distrito Federal – SRDF, sob circunscrição do DER-DF. (66807265)

O Art. 7º do Decreto nº 27.365 de 2006 define que nos casos de loteamentos já consolidados às margens das rodovias do SRDF, os limites das faixas de domínio poderão ser alterados para adequarem-se ao projeto de urbanização apresentado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal.

6. Projeto Alterado

O Projeto de Urbanismo de Desdobro, consubstanciado na URB 019/21 e Memorial Descritivo MDE 019/21 altera a PR-3/1 no que diz respeito ao Lote 4, do Setor de Postos e Motéis Sul – SPMS .



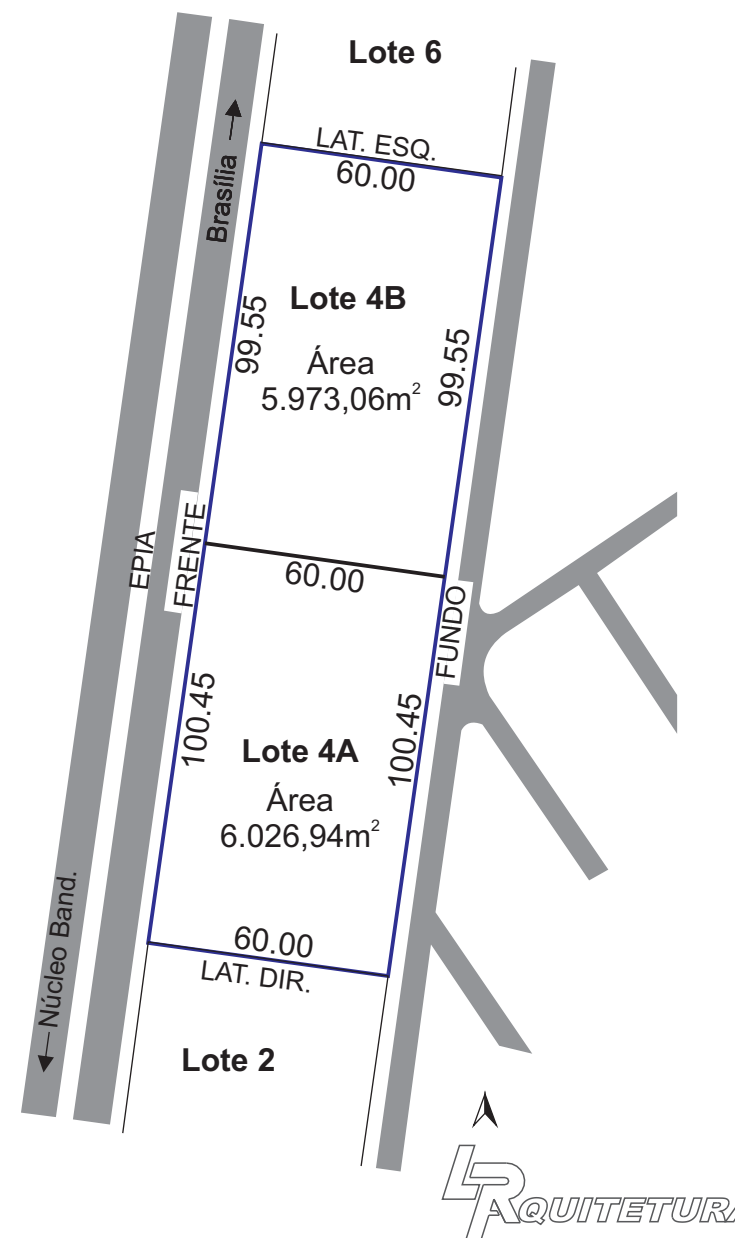
7. Projeto de Desdobro

O projeto de urbanismo de desdobro é constituído pela URB 019/21 e Memorial Descritivo MDE 019/2, e os lotes resultantes 4A e 4B, apresentam os seguintes parâmetros:

Dimensões				
Lotes	Frente	Fundo	Lat. Direita	Lat. Esquerda
4A	100.45	100.45	60.00	60.00
4B	99.55	99.55	60.00	60.00

Confrontações				
Lotes	Frente	Fundo	Lat. Direita	Lat. Esquerda
4A	Via Pública	Via Pública	Lote 2	Lote 4B
4B	Via Pública	Via Pública	Lote 4A	Lote 6

Comparativo de Parâmetros Urbanísticos		Lote 4 - PR 1/1 (original)	Lotes resultantes	
			Lote 4A	Lote 4B
Coefic. aproveit. (máx.)		1.0	X	X
Taxa de perm.		—	X	X
Afast. mín	Frontal	1.5m	X	X
	Fundo	—	X	X
	Lateral	—	X	X
Altura		9.20m ²	X	X
Marquise		Opcional(h> 3.0m)	X	X
Nº mín. vagas		1 vaga/45m ²	X	X
Cota de soleira		Ponto médio da testada do lote	X	X
Subsolo		Garagem/Depósito	X	X



8.Considerações Finais

Conforme parecer n.º 47/2021 - Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR, o projeto de desdobro do Lote 4, do Setor de Postos e Motéis Sul - SPMS, **atende às diretrizes e parâmetros estabelecidos na Lei Complementar nº 950/2019** e demais legislações urbanísticas pertinentes e foi julgado apropriado pela Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília (SCUB), conforme estabelece o parágrafo 6º, art.3º da Lei Complementar 950/2019.(69627362).

A saber:

- I- A proposta se enquadra como desdobro por ser a subdivisão de lote 04 do SPMS e não implica na criação de novas vias.
- II- Manutenção dos parâmetros de uso e ocupação do lote original, definidos na PR 3/1, na Lei Complementar nº 97, de 08 de abril de 1998, que aprovou o Plano Diretor Local da Candangolândia, Região Administrativa RA XIX e demais legislações urbanísticas pertinentes.
- III- Atende aos dimensionamentos mínimos de área e testada frontal.
- IV- Os lotes resultantes do projeto de desdobro, atendem ao Parecer Técnico n.º 124/2021 - SEDUH/SCUB/COGEB/DIGEB, com base nos dispositivos indicados nos estudos para elaboração do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília -PPCUB, para o SPMS permitem a utilização do instrumento do desdobro para o Setor, mas estabelecem uma **superfície mínima de 3.000m²**.



Fotos: Arquivo Público do Distrito Federal