



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E
HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

Relatório SEI-GDF n.º 23/2021 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 02 de dezembro de 2021

PROCESSO SEI-GDF Nº: 00390-00004376/2020-81

INTERESSADO: Saída Sul Hospedagens LTDA

ASSUNTO: Projeto de Urbanismo de Desdobro, consubstanciado na URB 019/2021 e Memorial Descritivo MDE 019/2021 em lote localizado no Setor de Postos e Motéis Sul - SPMS, Lote nº 04 na Região Administrativa da Candangolândia – RA XIX.

CONSELHEIRO: Hamilton Lourenço Filho - Representante Suplente - TERRACAP

RELATO

O processo em referência trata do Projeto Urbanístico de Desdobro em área localizada no Setor de Postos e Motéis Sul – SPMS lote nº 04, objeto da matrícula nº 11.592 (4º CRI) de propriedade da empresa Saída Sul Hospedagens LTDA, representada por Luis Roberto Ribeiro, com área de 12.000,00 m², e está localizada na Região Administrativa da Candangolândia – RA XIX.

O pedido de aprovação do projeto urbanístico de desdobro foi analisado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, por meio da Diretoria de Desdobro e Rememoração – DIDER da Unidade de Novos Parcelamentos – UPAR da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária – SUPAR, vinculada à Secretaria Executiva de Licenciamento e Regularização Fundiária – SELIC, que verificou estarem atendidos todos os parâmetros técnicos e requisitos legais, razões pelas quais submeteu o processo à apreciação deste Conselho.

1. INTRODUÇÃO

O processo foi autuado em 14/07/2020 a partir de requerimento de desdobro para o lote 04 do SPMS protocolado em 09/07/2020 (43558079), por intermédio do Sr. Luís Roberto Ribeiro, representante legal da empresa Saída Sul Hospedagens LTDA, com a seguinte documentação inicial:

- Procuração que faz a empresa Saída Sul Hospedagens LTDA, representada por Carlos Eduardo Coelho Ferreira, em favor de Luís Roberto Ribeiro, SEI 43558167;
- Carteira funcional do interessado e seu preposto, SEI 43558244 e 43558308;
- Certidão de Ônus do imóvel, SEI 43558375;
- Carta de Habite-se das edificações erigidas no lote, SEI 43558539.

Com a finalização da etapa de documentação inicial conforme o Parecer Técnico n.º 23/2020 - SEDUH/SUPAR/COPAG/DIDER de 28/12/2020 (53297724), os autos foram encaminhados à Central de Aprovação de Projetos – CAP para manifestação “...quanto à existência de processo de licenciamento de obras ou quaisquer processos de aprovação de projeto arquitetônico no lote supramencionado”. Em resposta, a CAP/SEDUH (53409702) informou que os requerimentos para licenciamento das obras alusivas ao lote 04 encontram-se em tramitação no Processo Administrativo nº 0147-000253/2008.

Posteriormente, o interessado protocolou os seguintes documentos:

- Memorial Descritivo MDE 019/2021 (56576929);
- Projeto de Urbanismo (URB) URB 019/2021 (56577062 e 56577123).

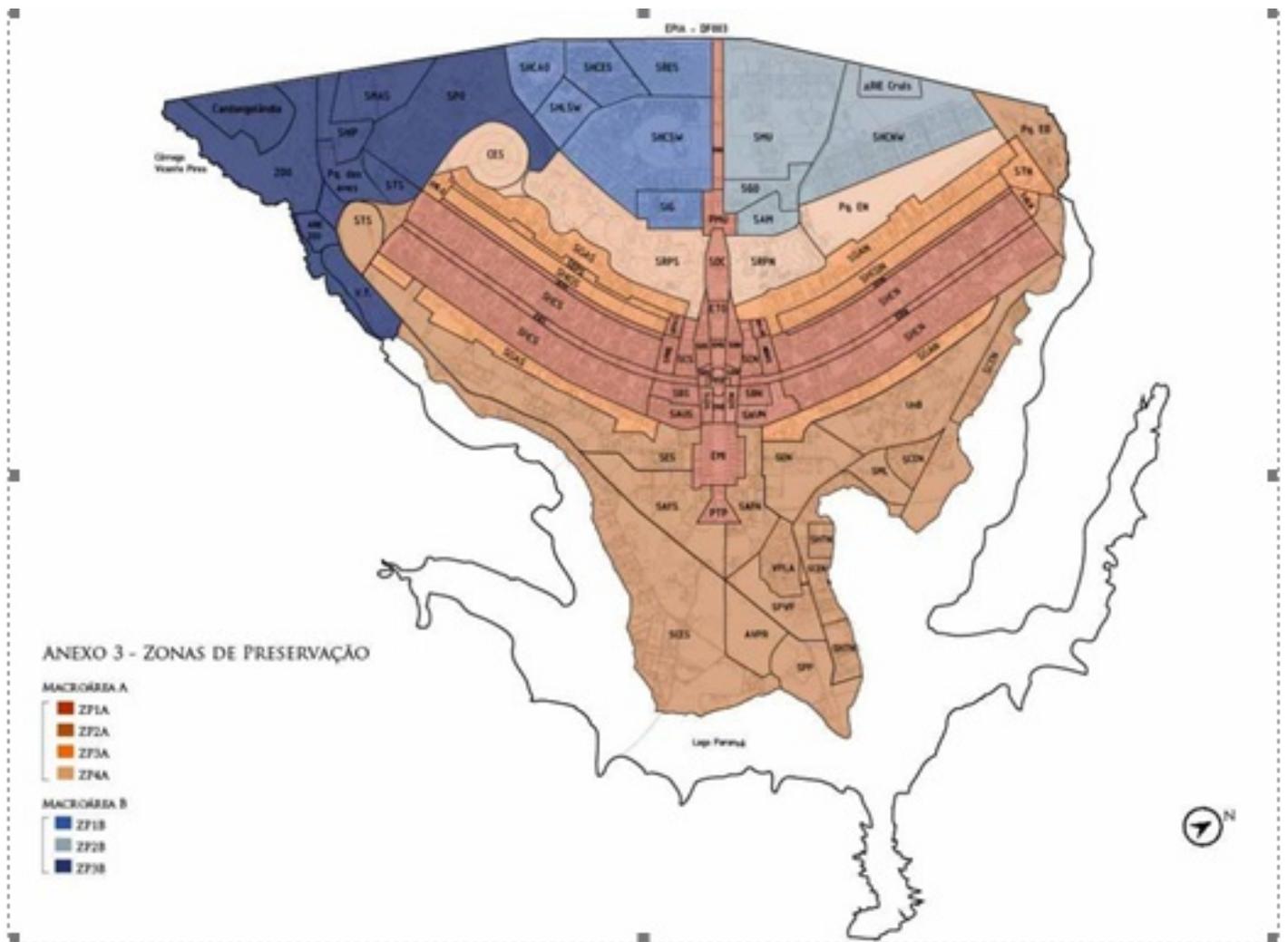
Os dois foram avaliados e aprovados conforme Parecer Técnico n.º 54/2021 - SEDUH/SUPAR/COPAG/DIDER de 02/03/2021 (56871161). Considerando que a área do projeto está inserida no Conjunto Tombado de Brasília - CUB, o processo foi submetido à Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília – SCUB para manifestação. Em resposta (61004687), o Setor supra sugeriu ajustes no projeto, visto que segundo os estudos do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB em andamento na SEDUH, o desdobro no SPMS somente seria permitido se os lotes resultantes tivessem uma superfície mínima de 3.000,00m².

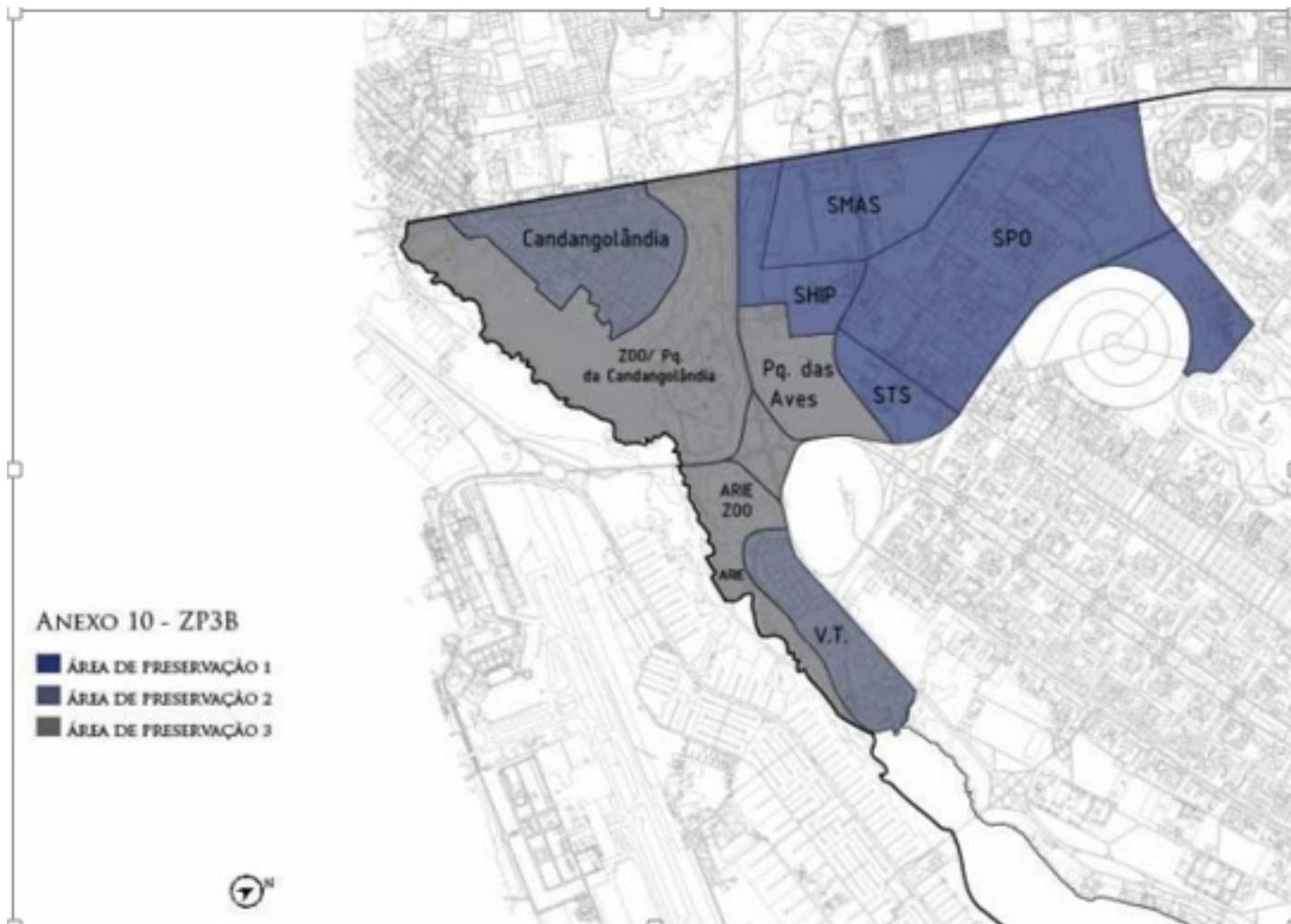


Figura 1: Mapa de Localização. Fonte: MDE 019/2021

Quanto a necessidade de consulta junto ao IPHAN, a SEDUH esclareceu que o projeto

de desdobro se encontra na Macroárea B, Zona de Preservação 3 (ZP-3B) e, de acordo com a Portaria nº 166/2016, Art. 85, 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.





Após ajustes do projeto, e considerando que a proposta caracteriza-se como desdobro, uma vez que subdivide o lote 04 da SPMS já registrado, não implicando na criação de novas vias de acesso, bem como a subdivisão proposta atende em sua plenitude às restrições da Lei Complementar nº 950 relativas ao uso, parâmetros de ocupação e dimensionamentos mínimos de área e testada frontal, o projeto foi considerado apto à apreciação do CONPLAN por meio do Parecer Técnico n.º 47/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COPAG/DIDER de 10/09/2021 (69627362).

II. PROJETO URBANÍSTICO DE DESDOBRO

O projeto urbanístico de desdobro está consubstanciado nos seguintes documentos:

- Memorial Descritivo - MDE 019/2021 (67958274);
- Projeto de Urbanismo – Desdobro - URB 019/2021 (62072969, 62073049);
- Laudo Técnico de Conformidade de Parâmetros (69623330);
- Declaração de Conformidade de Projeto de Arquitetura (69621923); e,
- Termo de compromisso para adequação de desconformidades (67959079).

A proposta foi analisada com base nos seguintes dispositivos legais:

- Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprovou a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT;
- Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012 que atualizou o PDOT/2009;
- Lei Complementar nº 97/1998 de 08 de abril de 1998 – PDL da Candangolândia;
- Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, que dispõe sobre desdobro de lotes;

- 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;
- E demais legislação urbanística vigente.

O lote está localizado no Setor de Postos e Motéis Sul - SPMS, Lote 4, na Região Administrativa da Candangolândia – RA XIX.

O lote original foi criado e registrado por meio da Planta SPM/S PR-3/1 de 26 de junho de 1968, que definiu a locação dos lotes de 01 a 10 do Setor de Postos e Motéis Sul – EPIA Sul, e mede 200,00 metros de frente; 200,00 metros de fundo; 60,00 metros na lateral direita e 60,00 metros na lateral esquerda, perfazendo um total de 12.000m², conforme ilustrado na Figura 2.

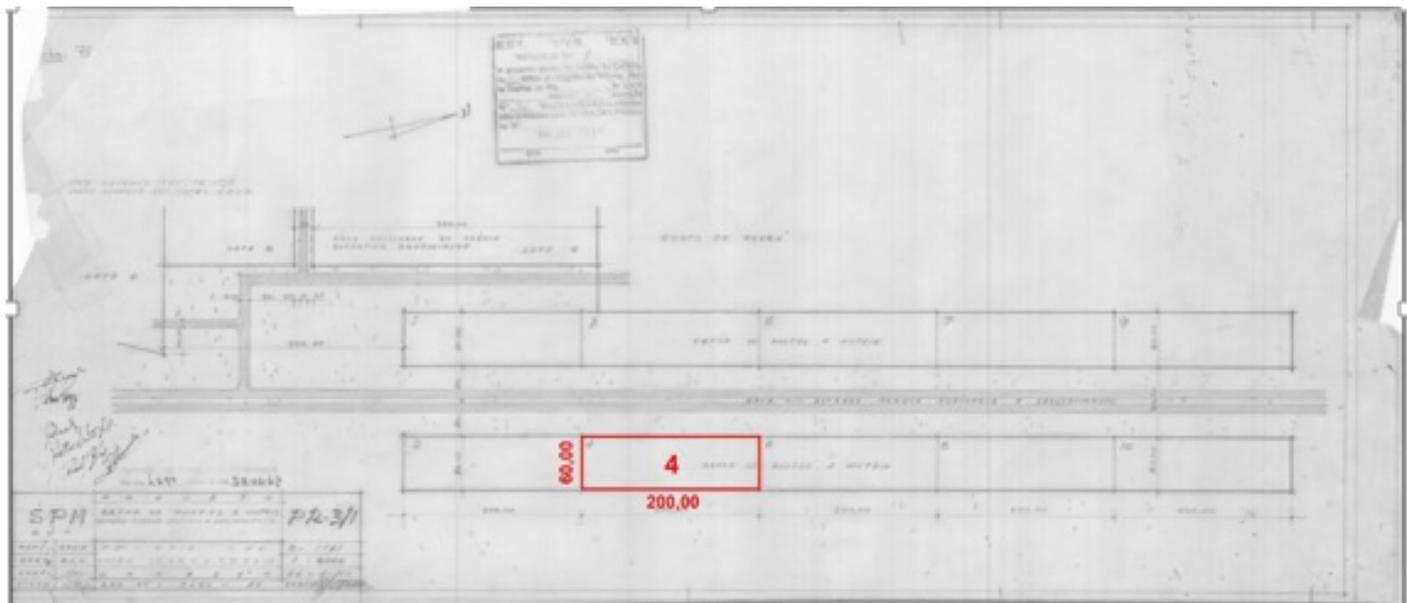


Figura 2 - Lote 4 original aprovado e registrado na Planta SPM/S PR-3/1

A proposta de desdobro prevê a divisão do lote original em dois lotes resultantes com as seguintes áreas: 4A, área de 6.026,94m² e 4B, área de 5.973,06m² totalizando a área original de 12.000m², conforme visualizado na Figura 3.

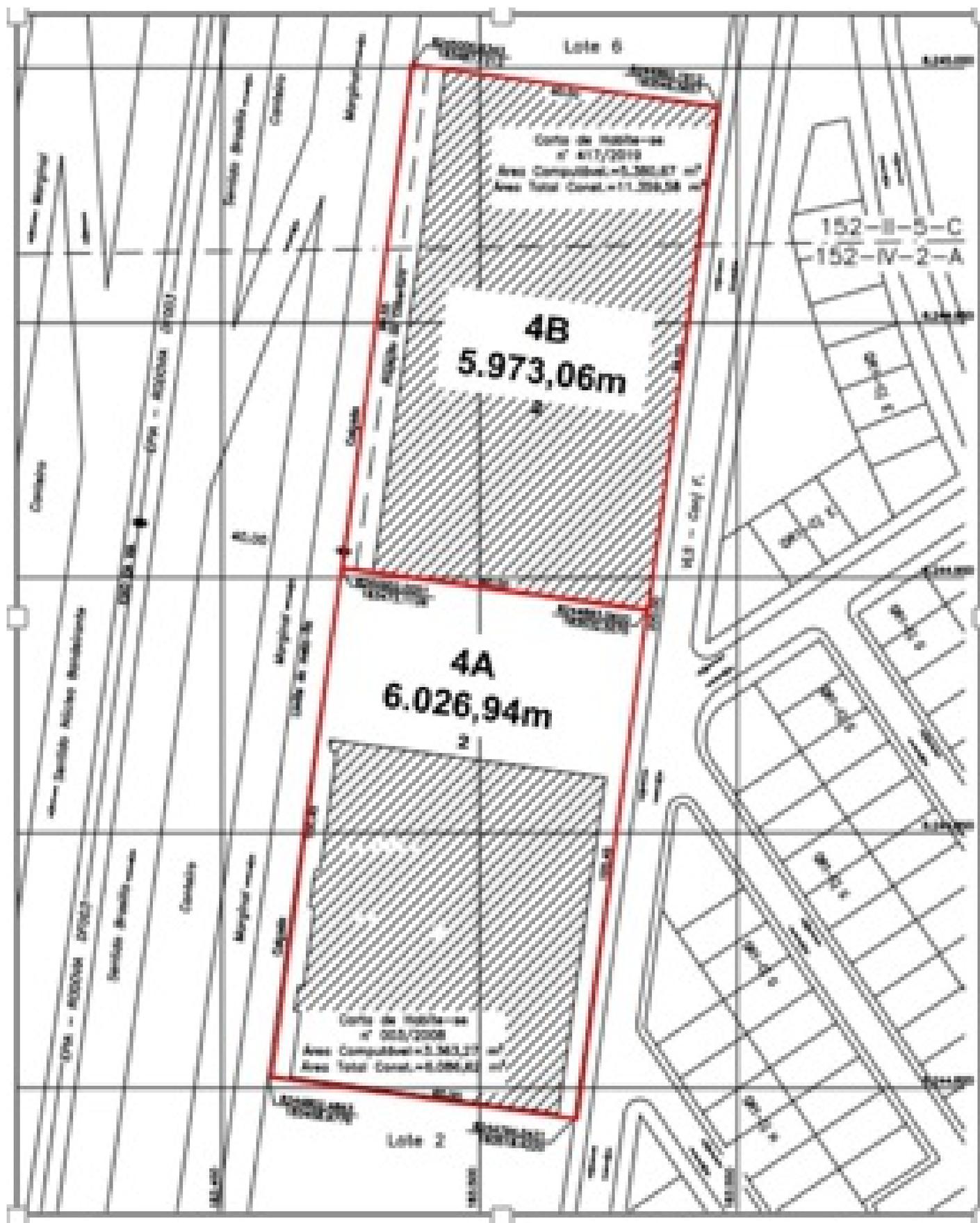


Figura 3: Lotes Resultantes 4A e 4B

Tendo em vista a conformação da proposta do desdobro, o acesso à área acontecerá por meio da Estrada Parque de Indústria e Abastecimento – EPIA, o que demandou consulta junto ao Departamento de Estradas e Rodagens do Distrito Federal - DER/DF em função do art. 3º, § 5º, da Lei

Complementar nº 950, de 07 de março de 2019.

Em atendimento à este dispositivo, o responsável técnico pelo projeto protocolou o documento “Certidão de Confrontação de Limites” (66807265) emitido pelo DER/DF no âmbito do Processo SEI-GDF nº 00113-00001478/2021-21, manifestando-se sobre a criação de acesso ao lote desdobrado pela rodovia DF-003.

Nesse documento o DER/DF informou que com base nos arquivos encaminhados para análise, foi verificado que os vértices do imóvel “...**CONFRONTAM com a faixa de domínio da Rodovia DF-003, porém NÃO INTERFEREM em seus limites** qual integra o Sistema Rodoviário do Distrito Federal – SRDF, sob circunscrição do DER-DF”. Acrescenta ainda que o imóvel se enquadra no Art. 7º do Decreto nº 27.365 de 2006, transcrito a seguir:

Nos casos de loteamentos já consolidados às margens das rodovias do SRDF, os limites das faixas de domínio serão fixados levando-se em consideração o projeto de urbanização aprovado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal.

Sendo assim, “...o limite da Faixa de Domínio da Rodovia DF-003 no trecho em tela, seriam os limites do lote apresentado no Memorial Descritivo (55137283), amplamente indicados pelo Responsável Técnico através da ampla documentação apresentada, contendo inclusive informações de legislação específica de PDOT e MDE”.

Outra questão abordada do projeto é sobre os parâmetros de uso e ocupação do solo. De acordo com o Art. 3º, § 1º, inciso II da Lei Complementar nº 950/2019, a permissão para desdobro se dá mediante a manutenção dos parâmetros de uso e ocupação do lote original. Assim, a proposta do desdobro não prevê a alteração dos parâmetros originais, definidos pelo PDL da Candangolândia e pelo PDOT/2009. Quanto aos usos, estão previstos o Comercial de Bens e Serviços e Coletivo com restrição ao uso Residencial.

A seguir, são apresentados os quadros-resumos dos parâmetros de uso e ocupação que serão aplicados aos lotes criados:

Macrozoneamento	Zona Urbana de Consolidação
Uso do solo	Comercial
Atividade	Comércio atacadista varejista e prestação de serviços.
Categoria	Lotes com restrição a Residência – L3

Figura 4: Quadro resumido de uso e ocupação do Solo. Fonte: MDE 019/2021

Lote		4A	4B
Coefficiente de aproveitamento ⁽¹⁾	CfAM	1.0	
Taxa de permeabilidade ⁽²⁾		-	
Afastamento mínimos	Frontal	1,50m	
	Fundo	-	
	Lateral	-	
Altura das edificações ⁽³⁾		9,20m a partir da cota de soleira	
Marquise		Permitida (altura mínima = 3m)	
No mínimo de vagas p/ estacionamento ⁽⁴⁾		1 vaga / 45m ²	
Cota de Soleira ⁽⁵⁾		Ponto médio da testada do lote	
Subsolo		Garagem ou depósito	

⁽¹⁾ CfAM = 1, Lei Complementar 803 de 25 de abril de 2009, Anexo V;

⁽²⁾ Lei Complementar 97, art. 49, parágrafo único.

⁽³⁾ Lei Complementar 97, art. 56.

⁽⁴⁾ Lei Complementar 97, Anexo IV

⁽⁵⁾ Portaria conjunta nº 008/2005 - SUCAR/SEDUH, de 26 de julho de 2005.

Figura 5: Quadro resumido dos Parâmetros Urbanísticos. Fonte: MDE 019/2021

Os demais parâmetros de uso e ocupação do solo que serão aplicados aos lotes em questão estão expressos na Lei Complementar nº 97/1998 – PDL Candangolândia.

Em atendimento ao disposto na Lei Complementar nº 950/2019, foi realizada a adequação dos afastamentos que passam a existir a partir da nova divisa configurada entre os lotes resultantes do desdobro.

O parâmetro original definido no PDL da Candangolândia prevê o afastamento mínimo obrigatório de 1,50 metro em relação às divisas frontais voltadas para logradouro público, bem como no caso de existir abertura de vãos em fachadas. O projeto de desdobro irá manter o afastamento frontal obrigatório de 1,50, mas quanto às divisas de fundo e lateral, tendo em vista que segundo o PDL elas não serão obrigatórias, segue o entendimento da Lei Complementar nº 97/98.

Quanto às edificações erigidas no lote objeto do desdobro, foi reproduzido a seguir o Alvará de Construção nº 013/2012 (19277484) que licenciou as edificações construídas no lote 4 original:

PAVIMENTOS	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)				SUBTOTAL	NUMERAÇÃO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS
	INICIAL	MODIFICAÇÃO				
		EXISTENTE	ACRESCIDA	DECRESC.		
SUBSOLO	741,26				6.086,62	BLOCO A (SPM LOTE 04-MOTEL A2 PROCESSO Nº 390-064.0151/1974)
TÉRREO	2.285,45					
1º PAVIMENTO	2.828,82	6.086,62				
2º PAVIMENTO	231,09					
SUBSOLO	0,00		5.978,91		5.978,91	BLOCO B – Concessionária- Loja 01-salas 01 à 08 Loja 02-salas 01 à 07 (SPM LOTE 04-SRR EMPRE (PROCESSO 147000253/2008))
TÉRREO	3.032,30	3.115,82	2.082,82			
PAVIMENTO SUPERIOR	83,52		182,03		5.115,12	
					265,55	
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	9.202,44	9.202,44	8.243,73		17.446,20	
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL				5.709,80	m²	
ÁREA RELATIVA AO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ou à TAXA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO (ÁREA COMPUTÁVEL)				11.736,40m²		

Figura 6: Alvará de Construção nº 013/2012. Fonte: Parecer Técnico n.º 47/2021 (69627362)

Em função disso, o art. 21 da Portaria nº 37/2021, que define 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 determina que *“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”*.

Para fins de cumprimento deste dispositivo legal, o Responsável Técnico encaminhou o Laudo Técnico de Conformidade de Parâmetros (69623330) apresentando relatório a respeito da edificação localizada no Lote 4A, esclarecendo que o mesmo atende aos parâmetros pertinentes ao lote resultante do desdobro, sendo declarada em conformidade.

Quanto ao lote 4B, o Responsável Técnico esclareceu que após vistoria técnica, a edificação existente atualmente está em processo de regularização edilícia e, portanto, não se encontra em conformidade com os parâmetros edilícios relativos ao lote resultante 4B. Mas cabe destacar que foram encaminhados à SUPAR os projetos de arquitetura que indicam as correções das desconformidades junto do Termo de Compromisso de Adequação das Desconformidades (67959079) e Declaração de Conformidade de Projeto de Arquitetura (69621923), nos termos do Art. 23 da Portaria n.º 37, de 24 de maio de 2021.

III. CONCLUSÃO

Em face à documentação apresentada e, considerando o atendimento da Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, da Lei Complementar nº 97/1998 – PDL Candangolândia, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, conclui-se pela viabilidade da solicitação de desdobro apresentada para o Lote 4, do Setor de Postos e Motéis Sul - SPMS da Região Administrativa da Candangolândia – RA XIX.

IV. VOTO

Com base nas análises e conclusão apresentadas neste relatório, afirmo meu voto favorável à aprovação da operação de desdobro do lote considerado.

Hamilton Lourenço Filho

Diretor Técnico

Representante Suplente - TERRACAP



Documento assinado eletronicamente por **HAMILTON LOURENCO FILHO - Matr. 2875-4, Diretor(a) Técnico(a)**, em 02/12/2021, às 15:08, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=75289203)
verificador= **75289203** código CRC= **5D6DFA50**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 2º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4101

00390-00004376/2020-81

Doc. SEI/GDF 75289203