



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 21/2020 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 14 de agosto de 2020

PROCESSO SEI-GDF Nº: 00390-00003104/2020-63

INTERESSADO: SAC Empreendimentos e Participações Ltda.

ASSUNTO: Projeto de Urbanismo de Desdobro, consubstanciado na URB 129/20 e Memorial Descritivo MDE 129/20, lote localizado no Setor de Garagens e Concessionárias de Veículos - SGCV, Lote 09, com área de 30.000,00m², matrícula nº 2547 (4ºCRI), na Região Administrativa do Guará - RA X

CONSELHEIRA: Anaína de Oliveira Chagas - Representante Suplente da Secretaria de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal

I. INTRODUÇÃO

O presente processo trata da solicitação de desdobro de lote localizado no SGCV, Lote 09, com área de 30.000,00m², na Região Administrativa do Guará - RA X e foi autuado a partir de requerimento protocolado em 13/05/2020 (40093784), por intermédio de Gomes Figueiredo Arquitetura, com a solicitação do desdobro do lote em epígrafe, baseada na Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, que dispõe sobre o tema em questão no território do Distrito Federal.

A etapa documental inicial encontra-se concluída, nos termos do Parecer Técnico n.º 173/2020 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAG (42752466).

Em seguida, foram analisados os documentos adicionais solicitados, a saber:

- Projeto de Urbanismo (URB) URB 129/20 (43090917)
- Memorial Descritivo MDE 129/20 (43090793)
- Declaração de Ciência e Concordância (42529750)

Os três foram devidamente avaliados e encontram-se aprovados conforme Parecer Técnico n.º 180/2020 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAG (43131902).

Como o lote em questão possui edificação existente, o Artigo 3º, parágrafo 2º, da LC 950/2019 exige a apreciação da matéria pelo CONPLAN.

Art. 3º O desdobro é aplicado nas situações indicadas nos instrumentos de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano previstos nos [arts. 149, 150, 153 e 155 da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#), que aprovou o Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - PDOT, desde que:

II - os lotes resultantes do desdobro tenham área mínima de 125,00 metros quadrados e testada frontal mínima de 5,00 metros.

§ 1º No caso de omissão da previsão do desdobro nos instrumentos listados no caput, a autorização do ato de desdobro deve ser:

I - precedida de análise técnica do requerimento e parecer conclusivo do órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal e aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan;

II - realizada mediante a manutenção dos parâmetros de uso e ocupação do lote original.

§ 2º Fica dispensado da aprovação do Conplan o desdobro que resulte em apenas 2 lotes, exceto nos casos em que:

I - tenha sido objeto de ato de desdobro anterior;

II - possua edificações;

III - esteja situado no Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB, conforme estabelece o art. 219, XIV, do PDOT.

(grifo nosso)

[...]

II LEGISLAÇÃO PERTINENTE

- Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT e dá outras providências;
- 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;
- Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências; e
- 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.

III. RELATÓRIO

O lote analisado localiza-se no Setor de Garagens e Concessionárias de Veículos - SGCV, Lote 09, na Região Administrativa do Guará - RA X.



Figura 1: Localização

A solicitação apresentada caracteriza-se como desdobro, uma vez que subdivide lote com matrícula em cartório de imóveis – Matrícula 2.547, 4º CRI – não implicando na criação de novas vias de acesso. Outrossim, 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.

De acordo com a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, o uso do solo para o lote em tela é categorizado como CSII 3, devido à localização do imóvel em borda de núcleo urbano e proximidade a áreas industriais, situada em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, de abrangência regional. Conforme a LUOS, os usos permitidos para essa classe de imóvel são:

Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial.



Figura 2: Classificação do Lote conforme uso - LUOS (Geoportal)

O projeto urbanístico de desdobro, consubstanciado na URB 129/20, bem como no Memorial Descritivo MDE 129/20, foi analisado pela Coordenação de Parcelamentos do Governo - COPAG, da 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, 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 e 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.

A análise esclarece que o Projeto de Urbanismo altera a prancha PR 3/1 da URB no que diz respeito ao Lote nº 9 do Setor de Garagens e Concessionárias de Veículos - SGCV, e detalha:

"O lote original mede 200 (duzentos) metros de frente e fundo e 150 (cento e cinquenta) metros nas laterais direita e esquerda, perfazendo um total de 30.000m², conforme ilustrado na Figura 3."

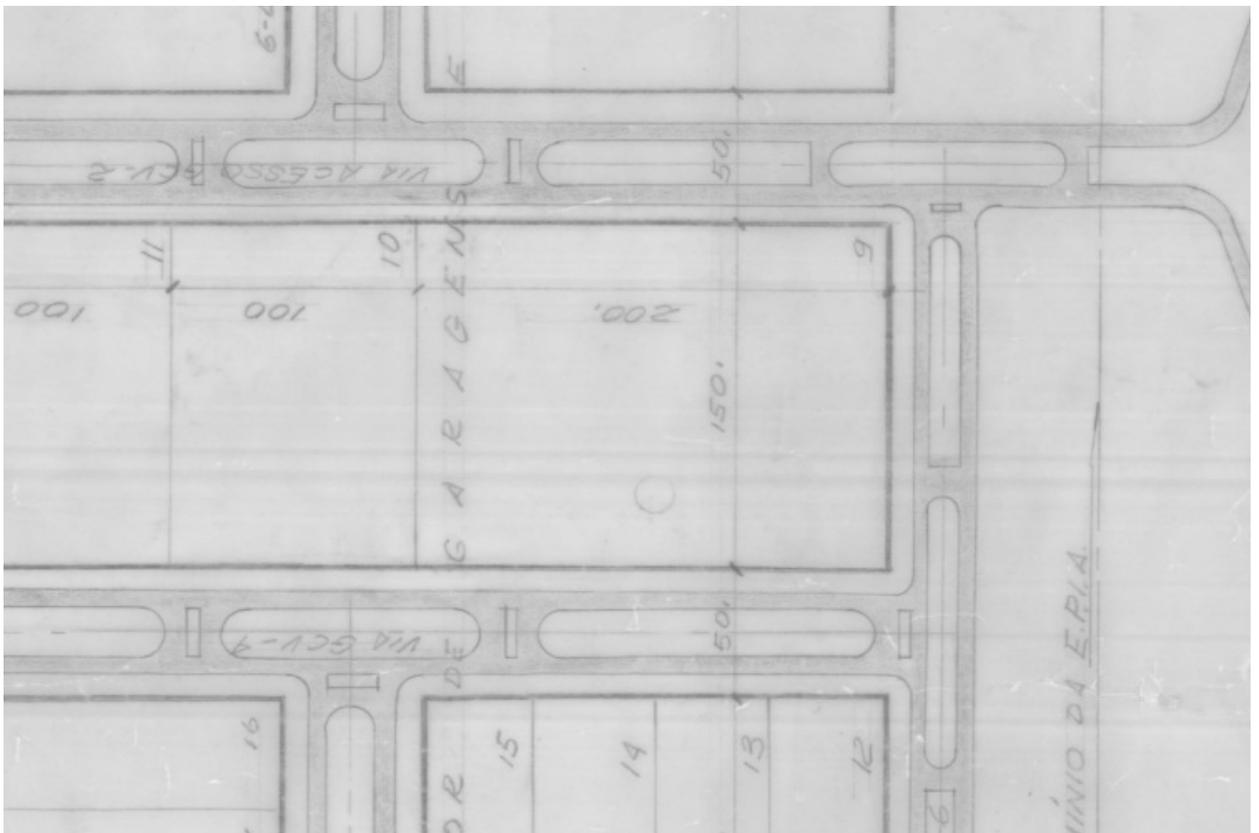


Figura 3: Lote original prancha PR 3/1

"O lote resultante 09-A mede 150 (cento e cinquenta) metros de frente e fundo e 100 (cem) metros nas laterais direita e esquerda, num total de 15.000m². O lote 09-B mede 100 (cem) metros de frente e fundo e 150 (cento e cinquenta) metros nas laterais direita e esquerda, num total de 15.000m² que somado ao anterior completa a área original de 30.000m², conforme visualizado na Figura 4."



Figura 4: Lotes Resultantes 09-A e 09-B

Prosseguindo com a análise, o parecer da COPAG esclarece que, em consonância com o Art. 3º, § 1º, inciso II da LC 950/2019, **o desdobro será permitido, desde que sejam mantidos os parâmetros de uso e ocupação do lote original.** Ainda, destaca que, como os lotes resultantes permanecerão dentro da faixa de área atual (7.000 a 35.000m²), não será necessária a adequação do quadro de parâmetros de ocupação do solo da Região Administrativa do Guará.

Ainda, ressalta que os parâmetros originais não definem medidas obrigatórias para os afastamentos frontal, fundos e laterais e, portanto, os afastamentos que passam a existir a partir da nova divisa configurada entre os lotes resultantes do desdobro não necessitam de manutenção, estando mantida a não obrigação de afastamentos.

ANEXO III – QUADRO 3A – PARÂMETRO DE OCUPAÇÃO DO SOLO/GUARÁ															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA (M²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT. MÁX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	COTA SOLEIRA	GALERIA	SUBSOLO
1026	CSII 3	7000 <a ≤35000	2,1	2,1	60	30	29,5	-	-	-	-	PROIBIDA	PONTO MÉDIO DA EDIFICAÇÃO	-	PERMITIDO TIPO 2

Figura 5: Faixa de área original – Lote 9 – LUOS

Na sequência, o parecer esclarece que lote em questão possui uma edificação construída e que foi verificada a existência de um processo (**SEI-GDF nº 0137-000297/2009**) na Central de Aprovação de Projetos – CAP, referente a projeto aprovado de arquitetura para a área remanescente do lote. Desta forma, a análise subsequente baseou-se no Art. 6º da Lei Complementar 950/2019:

Art. 6º As edificações devem estar de acordo com a legislação urbanística e edilícia nos lotes resultantes do desdobro.

§ 1º Nos casos em que as edificações existentes estejam em desconformidade com o previsto no caput, o proprietário deve apresentar projeto que indique a correção das desconformidades, se comprometendo a realizar as adequações indicadas no projeto no prazo máximo de 5 anos, passível de prorrogação por igual período mediante justificativa.

Quanto à edificação existente, situada no lote 09-A, com 18.874,70 m² de área construída, nenhuma adequação será necessária, pois os parâmetros edilícios do lote resultante atendem à construção mencionada.

Contudo, no caso do projeto de ampliação aprovado na CAP, com área de 76.612,08 m², depreende-se que foi utilizado, em projeto, o potencial construtivo não utilizado na área da edificação atualmente existente. Com o desdobro e a criação do lote 09-B, com área de 15.000m² e coeficiente de aproveitamento de 2,10, de acordo com a LC 948/2019, o potencial construtivo do novo lote seria de apenas 31.500m².

Então, levando-se em consideração que o projeto existente aprovado para o lote resultante 09-B, em que não há edificação, estaria em desacordo com o potencial construtivo final, após o desdobro, tornou-se necessária a ciência do interessado acerca da necessidade de elaboração e aprovação de um novo projeto, atendo-se aos novos parâmetros resultantes.

O proprietário protocolou declaração (documento 42529750 do processo SEI 00390-0003104/2020-63) onde manifesta sua ciência sobre a necessidade de aprovação de um novo projeto de arquitetura para o lote resultante.

Finalizando, o parecer da COPAG ressalta que a arquitetura existente atende à legislação urbanística e edilícia do lote resultante 09-A e que quaisquer possíveis desconformidades relacionadas ao projeto de arquitetura proposto para o lote resultante 09-B deverão adequadas por seu proprietário como requisito para emissão do Alvará de Construção.

IV. CONSIDERAÇÃO

Em que pese já haver Grupo de Trabalho designado pela SEDUH para revisão da Lei de Parcelamento do Solo instituído pela Portaria Nº 05 de 10/05/2020 (publicada no DODF 010 de 15/01/2020), alterada pela Portaria Nº 50 de 27/04/2020 (publicada no DODF 081 de 30/04/2020), sugiro que seja levada em consideração a criação de procedimentos simplificados para que ações desdobro fora da área tombada e que não impliquem em alterações nos parâmetros urbanísticos, como nesse caso, não necessitem da apreciação deste CONPLAN.

V. 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 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 09 do Setor de Garagens e Concessionárias de Veículos - SGCV da Região Administrativa do Guará - RA X.

VI. VOTO

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

Brasília - DF, 07 de agosto de 2020.

Janaína de Oliveira Chagas

Secretária Executiva de Obras e Infraestrutura

Representante Suplente da Secretaria de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal



Documento assinado eletronicamente por **JANAÍNA DE OLIVEIRA CHAGAS - Matr.0273637-3, Secretário(a) Executivo(a) de Estado de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal**, em 14/08/2020, às 16:31, 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=45336903)
verificador= **45336903** código CRC= **0352D334**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3214-4101