

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL | CONPLAN

PROCESSO SEI Nº: 000390-00005548/2020-33

INTERESSADO: SUPAR/SEDUH

ASSUNTO: Solicitação de Desdobro de Lote situado no SCIA, Quadra 10, Conjunto 02, Lote 09, Região Administrativa do SCIA – RA-XXV.

RELATORA: Sandra Maria França Marinho – Membro Suplente – CODHAB/DF

1 1. INTRODUÇÃO

2 O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial Urbano do Distrito Federal -
3 CONPLAN para apreciação da solicitação de Desdobro de Lote situado no SCIA, Quadra 10, Conjunto
4 02, Lote 09, Região Administrativa do SCIA – RA-XXV, sendo que o mesmo foi autuado a partir do
5 protocolo de Requerimento - *E-mail* de Solicitação (Id. 46059715) realizado em 26/08/2020, por
6 intermédio da KMZ Arquitetura no qual foi solicitado o desdobro do lote em epígrafe, baseada na Lei
7 Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, que dispõe sobre o tema em questão no território
8 do Distrito Federal.

9 Consubstanciam o processo 000390-00005548/2020-33:

- 10 - Memorial Descritivo - MDE 238/2020 (Id. 52987651);
- 11 - Norma de Gabarito (NGB) - NGB 238/2020 (Id. 52591910); e
- 12 - Projeto - Desdobro - URB 238/2020 (Id. 52592105)
- 13 - Declaração de Conformidade (Id. 51825856)

14 Registra-se que a viabilidade de análise do processo SEI nº 000390-00005548/2020-33 está ancorado
15 na Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, que dispõe sobre o desdobro de lote e
16 remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal e dá outras providências, uma
17 vez que o lote está matriculado em cartório de registro de imóveis e não há necessidade de abertura
18 de novas vias para a viabilização do pleito, conforme determina Art.2º da referida Lei:

19 Art. 2º Considera-se desdobro ou desdobramento a subdivisão de lote oriundo de
20 parcelamento matriculado em cartório de registro de imóveis que **não implique abertura**
21 **de novas vias.**

22 Considerou-se para a elaboração desta relatoria os pareceres emitidos pelas áreas técnicas da
23 Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (SEDUH) e exigências
24 atendida pelo requerente, em específico:

25 i. Parecer Técnico n.º 244/2020 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAG (Id. 48169177) – registra a
26 aprovação da documentação inicial relativa ao pedido de desdobro de lote localizado no SCIA,
27 Quadra 10, Conjunto 2, Lote 9 encontra-se atendida (vide tabela item 4); e

28 ii. Parecer Técnico n.º 22/2020 - SEDUH/SUPAR/COPAG/DIDER (Id. 53266149) – que registra o
29 atendimento às diretrizes e parâmetros estabelecidos na Lei Complementar nº 950 e demais
30 legislações urbanísticas pertinentes, estando por tanto apto a ser apreciado pelo Conselho de
31 Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan, tendo em vista à existência de
32 edificação, conforme estabelecido pelo Artigo 3º, parágrafo 2º, da LC 950/2019.

33 Desta forma, tendo em vista que lote 09, objeto do desdobro, **possui edificação**, deve-se atender o
34 que determina o Art. 3º, parágrafo 2º, da LC nº 950/2019, que traz a obrigatoriedade de apreciação
35 da matéria por este CONPLAN. Conforme segue:

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:

I - os lotes resultantes de desdobro tenham, no mínimo, uma testada voltada para via pública implantada ou prevista em projeto urbanístico aprovado;

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)

[...]

36 2. PROJETOS ALTERADOS, ANULADOS, SUBSTITUÍDOS OU COMPLEMENTADOS.

37 Este Projeto de Urbanismo de Desdobro URB 238/2020 (Id. 52592105) e MDE 238/2020 (Id.
38 52987651) do lote 9 da SCIA, QD 10, CONJ. 2, Região Administrativa do SCIA, conforme Lei
39 Complementar nº 950 de 07 de março de 2019, altera a URB 116/94.

40 3. DAS LEGISLAÇÕES PERTINENTES

41 - Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, aprova o Plano Diretor de Ordenamento
42 Territorial do Distrito Federal — PDOT e dá outras providências;

43 - Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, aprova a revisão do Plano Diretor de
44 Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências;

45 - Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo
46 do Distrito Federal – LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá
47 outras providências;

48 - Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, dispõe sobre o desdobro de lote e
49 remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal e dá outras providências;

50 4. RELATÓRIO

51 Trata o presente projeto dos procedimentos para o **Desdobro** de lote localizado na Região
52 Administrativa do SCIA – RA XXV. O lote em questão está localizado na SCIA quadra 10, conjunto
53 02, lote 09, SCIA-DF, medindo 3.300 m² de área total, limitando-se pela frente com a via pública,
54 pelos fundos com o lote 01, pela direita com o lote 08 e pela esquerda com a via pública.



Figura 1: Localização - Lotes Registrados - [Geoportal](#)

55 O Lote em questão está registrado no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula
56 25.542 e é de propriedade do Posto Estrada Park LTDA, com sede nesta Capital, CNPJ/MF nº
57 38.057.394/0001-97, nesta ato representada pelo Arquiteto e Urbanista Rogério Markiewicz
58 Registro Nacional – registrado nacional sob nº A12301-3.

59 O processo SEI nº 000390-00005548/2020-33 foi iniciado em 28 de agosto de 2020 por meio do
60 protocolo de Requerimento - E-mail de Solicitação (id. 46059715) realizada pelo representante legal,
61 Sr. Rogério Markiewicz, solicitando o desdobro do lote supracitado com base na Lei Complementar
62 nº 950, de 07 de março de 2019.

63 Por meio do Parecer Técnico n.º 244/2020 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAG (Id. 46473135) a
 64 documentação inicial foi concluída, conforme se demonstrado na tabela abaixo:

ANÁLISE DOCUMENTAL INICIAL					
	DOCUMENTOS		REFERÊNCIA SEI	ATENDIDO	OBSERVAÇÕES
IMÓVEL	Certidão de ônus do imóvel Matrícula nº 25.542 (4ºCRI) Área 3.300m²		47276248	SIM	Proprietário: Posto Estrada Park Ltda. Emissão: 10 de julho de 2020
PROPRIETÁRIO	PESSOA JURÍDICA	Contrato Social	47276349	SIM	Administração da Sociedade: Único Sócio: MARCOS PEREIRA LOMBARDI Emissão: 22 de julho de 2020
		Documento Pessoal	47246168	SIM	Marcos Pereira Lombardi CPF: 182.843.291-15
DOCUMENTO DE REPRESENTAÇÃO LEGAL	Procuração		47275931	SIM	Outorgante: MARCOS PEREIRA LOMBARDI Outorgado: ROGERIO MARKIEWICZ
REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA	RRT do responsável técnico pelo projeto de desdobro		47925038	SIM	Responsável Técnico: Rogério Markiewicz Empresa Contratada: MKZ Arquitetos Associados Sociedades Simples LTDA.
	Documento do pessoal do responsável técnico		47926024	SIM	ROGERIO MARKIEWICZ Registro Nacional: A12301-3 CPF: 604.973.196-91

65 Em decorrência da manifestação constante no Parecer Técnico n.º 244/2020 -
 66 SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAG (Id. 46473135) foi emitido o Despacho - SEDUH/SUPAR (id.
 67 47708755) solicitando a realização de consulta à Central de Aprovação de Projetos – CAP para sua
 68 manifestação quanto à existência de processo de licenciamento de obras ou quaisquer processos
 69 de aprovação de projeto arquitetônico referente ao mencionado imóvel, observado o art. 6º da Lei
 70 Complementar n.º 950/2019.

71 Por meio do Despacho - SEDUH/CAP (Id. 47983854) foi constatado a existência do Processo SEI-GDF
72 n.º 0137-001394/1999 (interno 7656) correspondente a projeto aprovado de arquitetura da
73 edificação existente localizada no lote resultante 9A, sendo que de acordo com a Lei
74 Complementar nº 950/2019, as edificações existentes devem estar de acordo com a legislação
75 urbanística e edilícia nos lotes resultantes do desdobro:

Art. 6º 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.

76 Contudo, em relação a edificação existente no referido lote, com área total construída de
77 619,05m², não será necessária adequações, pois a construção edilícia mencionada atende aos
78 parâmetros de ocupação do solo do lote resultante, conforme registrado no Parecer Técnico n.º
79 8/2020 - SEDUH/SUPAR/COPAG/DIDER (Id. 50601310). Ainda com relação ao projeto aprovado
80 ressaltamos que o lote resultante 9B, não possui edificação construída ou aprovada.

81 **5. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE**

82 Manifestando ciência a respeito da necessidade de atendimento ao disposto no Art. 6º da Lei
83 Complementar nº 950/2019, o interessado protocolou, a pedido da SEDUH, a Declaração de
84 Conformidade (Id. 51825856) onde afirma que a edificação existente está de acordo com a última
85 Carta de Habite-se emitida, (Id. 47979402), emitida em abril de 2002. Conforme texto abaixo:

“Declaro que o Projeto de Desdobro consubstanciado no MDE 238/2020, URB 238/2020 e NGB 238/2020, atende aos parâmetros de Uso e Ocupação do Sol, conforme Lei Complementar 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal (LUOS) e Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, que dispõe sobre o desdobro de lote e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal.

O lote 09, localizado no endereço SCIA quadra 10, conjunto 02, na Região Administrativa do SCIA-RA XXV, será desdobrado nos lotes 9/A e 9/B. O projeto de arquitetura licenciado pelo Alvará de Construção nº 176/1999, Processo nº 137-001394/99, será vinculado ao lote resultante nº 9A.”

86 **6. APRESENTAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO DE DESDOBRO**

87 O projeto é constituído pelos seguintes documentos:

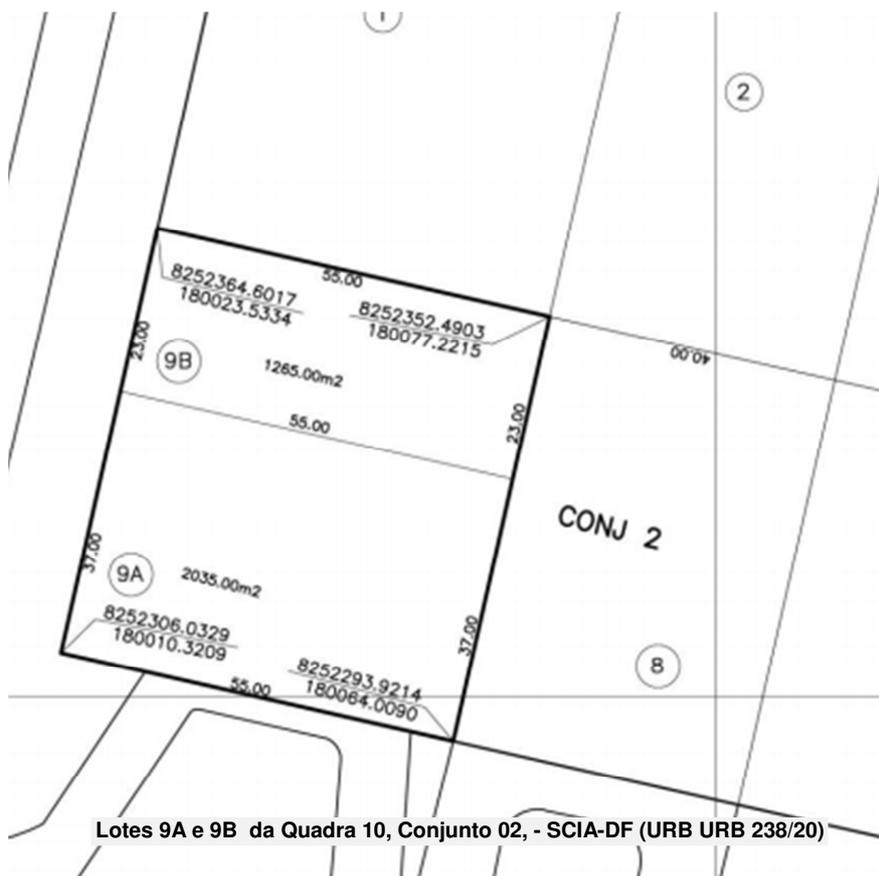
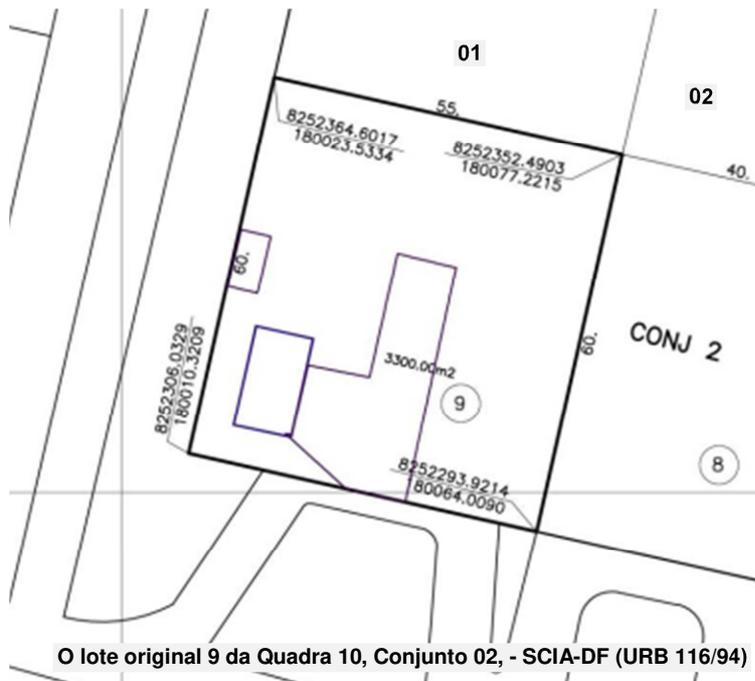
- 88 - Memorial Descritivo - MDE 238/2020 (Id. 52987651)
- 89 - Norma de Gabarito (NGB) - NGB 238/2020 (Id. 52591910)
- 90 - Projeto - Desdobro - URB 238/2020 (Id. 52592105)
- 91 - Declaração de Conformidade (Id. 51825856)

92 O presente Projeto de Urbanismo altera a URB 116/94 no que diz respeito ao Lote nº 9 do Conjunto
93 2, Quadra 10, na Região Administrativa do SCIA - RA-XXV. O lote em questão tem como dimensões
94 originais de 55m (cinquenta e cinco metros) de frente e fundo e 60m (sessenta metros) nas laterais

95 direita e esquerda, perfazendo um total de 3.300m² (três mil e trezentos metros quadrados). A
96 proposta apresentada para aprovação apresenta novas dimensões para o lote em questão, sendo:

97 - O lote 9A: dimensão de 55m (cinquenta e cinco metros) de frente e fundo e 37m (trinta e
98 sete metros) nas laterais direita e esquerda, num total de 2.035m² (dois mil e trinta e cinco metros
99 quadrados).

100 - O lote 9B: dimensão 23m (vinte e três metros) de frente e fundo e 55m (cinquenta e cinco
101 metros) nas laterais direita e esquerda, num total de 1.265m² (um mil duzentos e sessenta e cinco
102 metros quadrados)



103 **7. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

104 De acordo com o Art. 3º, § 1º, inciso II da LC 950/2019, a permissão para desdobro se dá mediante
 105 a manutenção dos parâmetros de uso e ocupação do lote original. Neste projeto fez-se necessária a
 106 criação de nova faixa de área no Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo, da Região
 107 Administrativa do SCIA, uma vez que a faixa existente não abrange a área dos lotes resultantes. A
 108 nova faixa altera a faixa de área e mantém os parâmetros originais constantes no Anexo III, Quadro
 109 19A, Código 2509, da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS.

110 Desta forma a LUOS, define a categoria de uso do solo para o lote em questão como CSIIInd
 111 2 devido à localização do imóvel em borda do núcleo urbano em articulação com rodovias que
 112 definem a malha rodoviária do Distrito Federal, separada das áreas habitacionais. Esta subcategoria
 113 é definida para áreas que abrigam atividades com maior incomodidade ao uso residencial. Os usos
 114 permitidos para essa categoria, de acordo com a LUOS, são:

UOS CSIIInd - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, sendo proibido o uso residencial



115 Deste modo, através da NGB 238/2020, foi criada a faixa de UOS CSIIInd2-DB, que atende aos dois
 116 lotes resultantes, com área de 1.200 a 2.500m² com indicação DB para distinguir essa alteração e
 117 permitir a criação de novo Código para fins de armazenamento no Banco de Dados da LUOS. As
 118 figuras 5 e 6 ilustram as faixas dos lotes conforme o uso antes e depois.

ANEXO III – QUADRO 19A – PARÂMETRO DE OCUPAÇÃO DO SOLO/SCIA															
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
2509	CSIIInd 2	2000<as35000	1,5	2	50	30	15,5	-	-	-	-	PROIBIDA	PONTO MÉDIO DA EDIFICAÇÃO	-	PERMITIDO-TIPO 2

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

ANEXO III – QUADRO 19A – PARÂMETRO DE OCUPAÇÃO DO SOLO/SCIA															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA (M²)	CF A B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT. MÁX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	COTA SOLEIRA	GALERIA	SUBSOLO
	CSInd 2 -DB	1200<as2500	1,5	2	50	30	15,5	-	-	-	-	PROIBIDA	PONTO MÉDIO DA EDIFICAÇÃO	-	PERMITIDO -TIPO 2

Figura 6: Faixa de área resultante – Lotes 9A e 9B

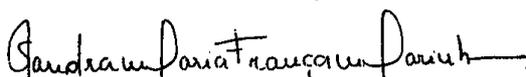
119 8. CONCLUSÃO

120 Em face à documentação apresentada e após a análise realizada pelas áreas técnicas da Secretaria
 121 de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (SEDUH), com base nas legislações e
 122 parâmetros urbanísticos estabelecidos em Lei Complementar Lei Complementar nº 803, de 25 de
 123 abril de 2009, aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal –
 124 PDOT/2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012; Lei
 125 Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do
 126 Distrito Federal – LUOS e na Lei Complementar nº 950/2019. O projeto de desdobro apresentado
 127 para o lote 09 situado no SCIA, Quadra 10, Conjunto 02 da Região Administrativa do SCIA – RA-XXV
 128 foi considerado apto a ser apreciado por este Conselho de Planejamento Territorial Urbano do
 129 Distrito Federal – CONPLAN, conforme determina o Art. 3º, parágrafo 2º, da LC nº 950/2019
 130 transcrito no início deste relato.

131 9. VOTO

132 Com base nas análises e conclusões apresentadas no presente relatório, após análise do Processo
 133 SEI nº 000390-00005548/2020-33 e seus respectivos pareceres técnicos, voto favorável à
 134 aprovação da solicitação de desdobro do lote 09 situado no SCIA, Quadra 10, Conjunto 02 da
 135 Região Administrativa do SCIA – RA-XXV.

Brasília, 05 de Março de 2021



SANDRA MARIA FRANÇA MARINHO
 Representante Suplente | CODHAB/DF