

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL -
CONPLAN**

1 **PROCESSO SEI-GDF Nº:** 00390-00005570/2020-83

2 **INTERESSADO:** Novo Terminal de Obras de Infraestrutura e Administração S/A

3 **ASSUNTO:** Projeto de Urbanismo de Desdobro, consubstanciado na URB 192/20 e
4 Memorial Descritivo MDE 192/20, lote localizado no Setor de Múltiplas Atividades Sul -
5 SMAS, Trecho 04, Lote 6/6, com área de 68.691,67m², matrícula nº 151.405 (1ºCRI), na
6 Região Administrativa do Plano Piloto – RA-PP

7 **CONSELHEIRA:** Janaína de Oliveira Chagas - Representante Suplente da Secretaria de
8 Obras e Infraestrutura do Distrito Federal

9

10 **I. INTRODUÇÃO**

11 O presente processo trata da solicitação de desdobro de lote localizado no SMAS,
12 Trecho 04, Lote 06, com área de 68.691,67m², na Região Administrativa do Plano Piloto - RA
13 PP e foi autuado a partir de requerimento protocolado em 27/08/2020 (46112317), por
14 intermédio de Geovana Lopes Resende, com a solicitação do desdobro do lote em
15 epígrafe, baseada na Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, que dispõe sobre
16 o tema em questão no território do Distrito Federal.

17 A etapa documental inicial encontra-se concluída, nos termos do Parecer Técnico n.º
18 252/2020 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAG (48861743).

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

- 20 • Projeto de Urbanismo (URB) URB 192/20 (49440627)
- 21 • Memorial Descritivo MDE 192/20 (49440156)

22

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

25

26 Apesar do lote em questão não possuir edificação existente, o Artigo 3º, parágrafo
27 2º, da LC 950/2019 exige a apreciação da matéria pelo CONPLAN, uma vez que situa-se
28 no Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB.

29

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

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

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL -
CONPLAN**

37 **§ 1º No caso de omissão da previsão do desdobro nos instrumentos**
38 **listados no caput, a autorização do ato de desdobro deve ser:**

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

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

45 **§ 2º Fica dispensado da aprovação do Conplan o desdobro que**
46 **resulte em apenas 2 lotes, exceto nos casos em que:**

47 **I - tenha sido objeto de ato de desdobro anterior;**

48 **II - possua edificações;**

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

51 *(grifo nosso)*

52 [...]

53

54 **II. LEGISLAÇÃO PERTINENTE**

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

57 ✓ Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, aprova a revisão do
58 Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT e dá
59 outras providências;

60 ✓ Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, dispõe sobre o desdobro
61 de lote e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito
62 Federal e dá outras providências; e

63 ✓ Decreto nº 40.233, de 05 de novembro de 2019, inclui nota no item 6 das
64 Normas de Edificação, Uso e Gabarito NGB 058/07, aplicáveis aos Lotes 6/6,
65 6/7, 6/8, 6/9 e 6/10, do Trecho 04, do Setor de Múltiplas Atividades Sul -
66 SMAS, da Região Administrativa do Plano Piloto - RA I.

67

68 **III. RELATÓRIO**

69 O lote analisado localiza-se no Setor de Múltiplas Atividades Sul - SMAS, Trecho 04,
70 Lote 6/6, na Região Administrativa de Brasília - RA I.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL -
CONPLAN



71

72

Figura 1: Localização

73

74

75

76

77

78

A solicitação apresentada caracteriza-se como desdobro, uma vez que subdivide lote com matrícula em cartório de imóveis – Matrícula nº 151.405, 1ºCRI – 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.

79

80

81

82

83

84

85

O projeto urbanístico de desdobro, consubstanciado na URB 192/20, bem como no Memorial Descritivo MDE 192/20, 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 803, de 25 de abril de 2009, que 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.

86

87

A análise esclarece que o Projeto de Urbanismo altera a URB 058/07 no que diz respeito ao Lote 6/6, Trecho 04 do Setor de Múltiplas Atividades Sul - SMAS, e detalha:

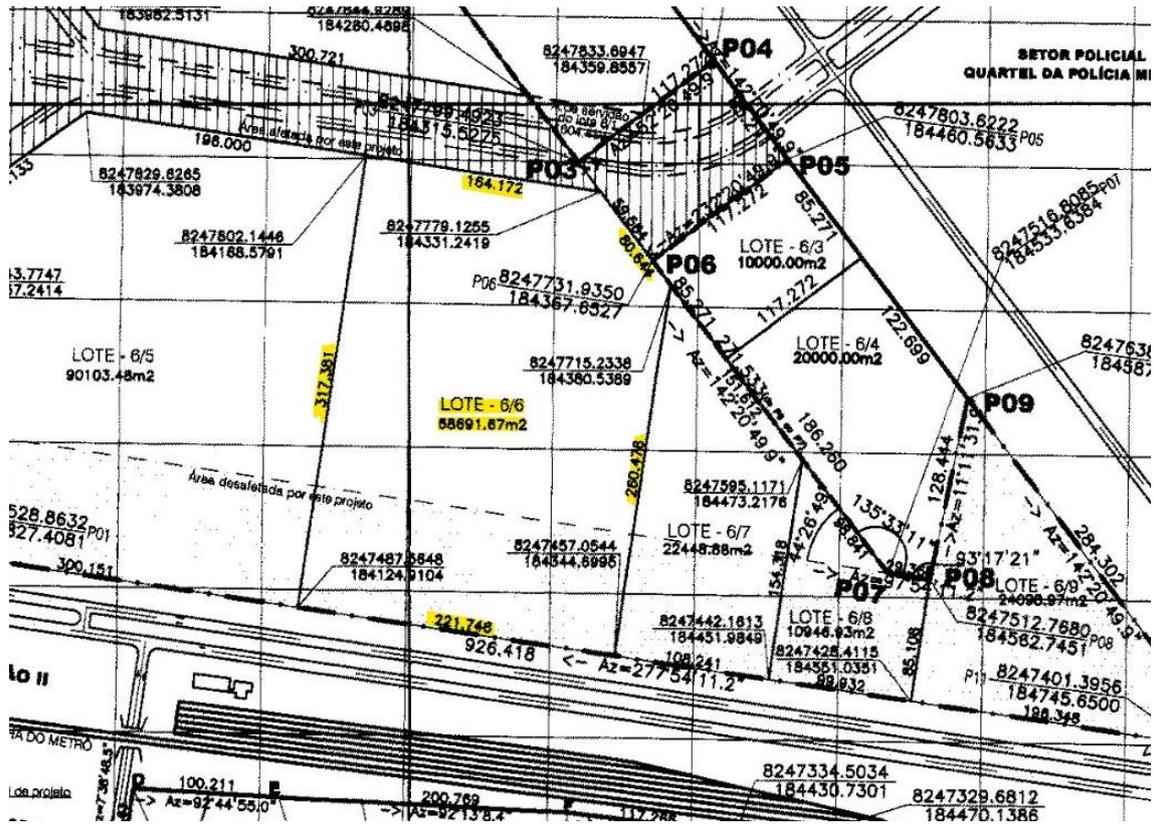
88

89

90

"O lote original mede 221,746 metros de frente, 164,172 metros de fundo, 260,478 metros na lateral direita e 317,381 metros na lateral esquerda com chanfro de 80,644 metros, perfazendo um total de 68.691,67m², conforme ilustrado na Figura 2."

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL -
CONPLAN



91

92

Figura 2: Lote original prancha URB 058/07

93

Os quatro lotes resultantes possuem as seguintes áreas: 6/6A, área de 17.311,91 m²,
94 6/6B, área de 17.586,69 m², lote 6/6C, área de 17.583,96 m² e lote 6/6D, área de 16.209,11
95 m², totalizando a área original de 68.691,67 m², conforme detalhado na figura 3.

96

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL -
CONPLAN

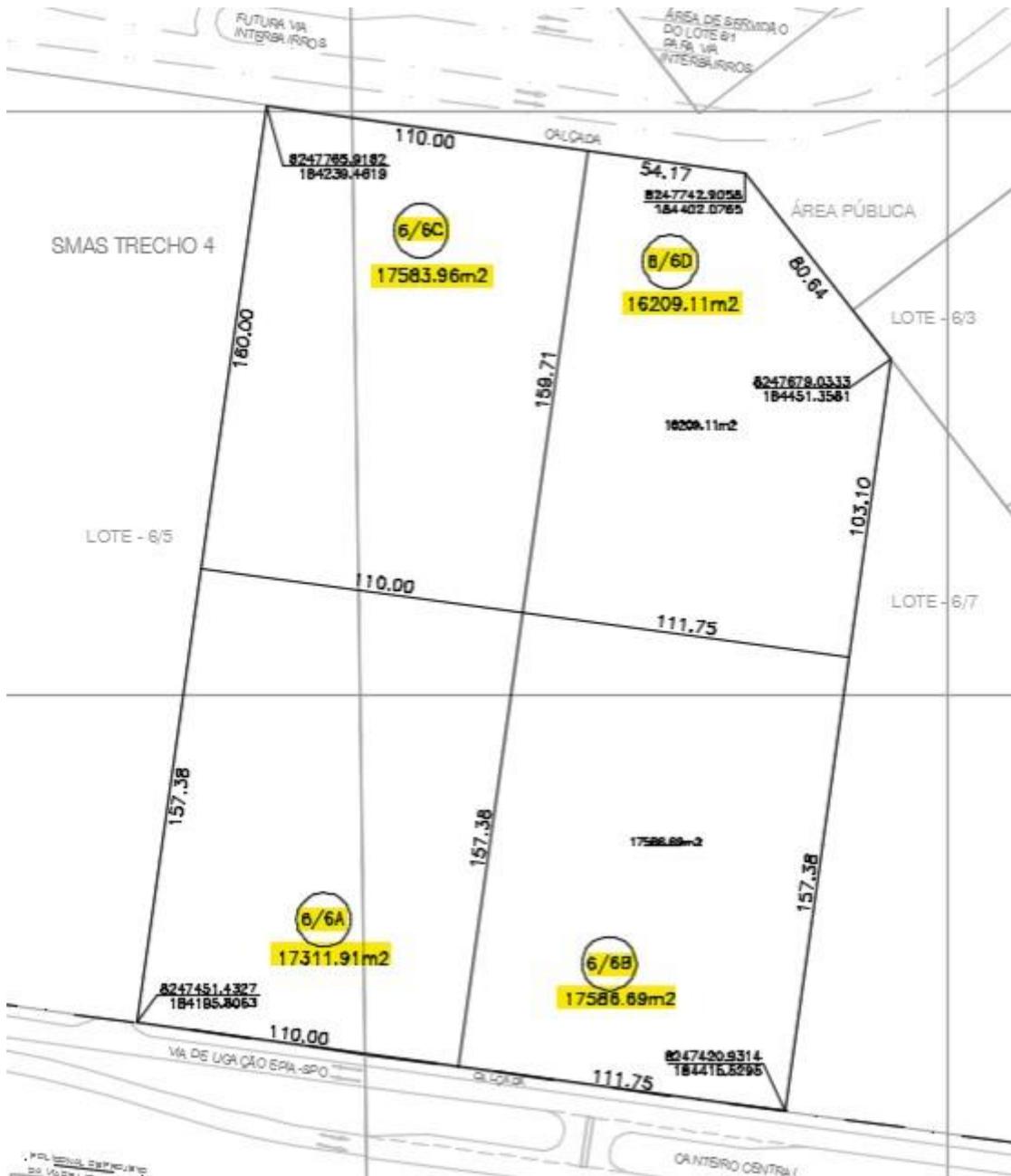


Figura 3: Lotes Resultantes 6/6A, 6/6B, 6/6C e 6/6D

97
98

99 De acordo com o Art. 3º, § 1º, inciso II da LC 950/2019, a permissão para
100 desdobro se dá mediante a manutenção dos parâmetros de uso e ocupação do lote
101 original. No projeto em questão, após o desdobro, não haverá alteração dos parâmetros
102 originais, definidos pela NGB 058/07, apresentados no quadro abaixo:

103

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL -
CONPLAN**

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO						
Afastamento (m)	Tmáx.O (%)	Tmáx.C (%)	Alt. Máx. (m)	Tx Perm. (%)	Subsolo (%)	Estacionamento
10 Obrigatório em todas as divisas	40	160 (1)	12	35	60 Obrigatório	Obrigatório
(1) Decreto 40.233 - "Nota item 6 - (Área total edificada: área do lote) x 100 TmáxC = 160% (cento e sessenta por cento) da área do lote."						

104

105

Quadro resumido dos Parâmetros de uso e ocupação do Solo – NGB 058/07

106

Em atendimento ao disposto na LC 950/2019, foi realizada a adequação dos afastamentos que passarão a existir a partir da nova divisa configurada entre os lotes resultantes do desdobro. O parâmetro original define o afastamento mínimo obrigatório de 10 metros em todas as divisas, que será mantido como afastamento entre as novas divisas resultantes do desdobro.

111

Ainda, em consonância a essa mesma NGB 058/07, os usos permitidos para o lote em tela são os seguintes:

112

113

7.1. Comercial de bens e de serviços:

114

7.1.1. Comércio varejista e reparação de objetos pessoais e domésticos (cód. 52).

115

116

7.1.2. Serviços de alojamento, exclusivamente do tipo Hotel (cód. 55-A) - ficam proibidas as atividades de Motel, Apart-hotel, Hotel residência e "Flat service".

117

118

119

7.1.3. Serviços de alimentação (cód. 55-B).

120

7.1.4. Serviços de agências de viagens (cód. 63-B).

121

7.1.5. Serviços de correio (cód. 64-A).

122

7.1.6. Intermediação financeira (cód. 65).

123

7.1.7. Seguros e previdência privada (cód. 66).

124

7.1.8. Serviços auxiliares da intermediação financeira (cód. 67).

125

7.1.9. Serviços imobiliários (cód. 70).

126

7.1.10. Aluguel de automóveis (cód. 71.10-2).

127

7.1.11. Serviços de informática e conexas (cód. 72).

128

7.1.12. Serviços prestados principalmente às empresas (cód. 74).

129

7.1.13. Serviços pessoais (cód. 93).

130

7.2. Coletivo:

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL -
CONPLAN**

- 131 7.2.1. Administração pública, defesa e seguridade social (cód. 75).
- 132 7.2.2. Educação superior (cód. 80-B).
- 133 7.2.3. Educação complementar, à exceção de educação especial (cód. 80-C).
- 134 7.2.4. Saúde (cód. 85-A).
- 135 7.2.5. Entidades associativas, à exceção de serviços de organizações
136 religiosas (cód. 91).
- 137 7.2.6. Entidades recreativas culturais e desportivas (cód. 92).

138 Na sequência, o parecer esclarece que lote em questão não possui edificação
139 construída, o que pode ser verificado através de consulta às imagens do Geoportal, e que
140 não foi verificada a existência de processo administrativo junto à Central de Aprovação de
141 Projetos – CAP. Desta forma, a análise subsequente baseou-se nas determinações da LC
142 950/2019 para unidades imobiliárias sem edificação.

143 Finalizando, o parecer da COPAG ressalta que as exigências relativas à
144 documentação inicial apresentada e aos projetos urbanísticos foram atendidas.

145 Adicionalmente, informa que, por se tratar de lote incluído na área tombada de
146 Brasília, o processo foi encaminhado à apreciação da Subsecretaria do Conjunto
147 Urbanístico de Brasília (SCUB).

148 Por meio do Parecer Técnico 127 (61243768), a Diretoria de Gestão do Conjunto
149 Urbanístico de Brasília Área 1 - DIGEB-I manifestou-se com base no Projeto de Lei PPCUB,
150 que se encontra em fase final de elaboração, no âmbito da SEDUH, entendendo que,
151 respeitadas as características fundamentais do CUB (Conjunto Urbanístico de Brasília) e
152 atendendo ao estabelecido pelo documento Brasília Revisitada, é possível o desdobro de
153 lotes, conforme descrito no seguinte recorte:

154 *“Os dispositivos indicados no PPCUB para o SMAS permitem a utilização do*
155 *instrumento do desdobro para o Setor, prevendo uma **superfície mínima de 10.000m²** para os*
156 *lotes resultantes do desdobro (figura 4).”*

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO			COMPONENTES DE SALVAGUARDA			PURP 70
TP12	UP1	SETOR DE MÚLTIPLAS ATIVIDADES SUL – SMAS; SETOR HÍPICO - SHIP; SETOR POLICIAL- SPO; SETOR TERMINAL SUL - STS	FORMA URBANA	PAISAGEM URBANA	HISTÓRICO	
			MENOR VALOR	MAIOR VALOR	MENOR VALOR	

ATIVOS DE PARCELAMENTO E QUALIFICAÇÃO URBANA	D – INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS APLICÁVEIS:				
	ODIR: SIM		ONALT: SIM		OBSERVAÇÕES:
	E – PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO:				
	A UP apresenta áreas desocupadas. Os parcelamentos devem garantir lotes grandes, compatíveis com a escala bucólica. A faixa de terra ao longo da EPIA, entre a EPGU e EPIG, caso seja reparcelada, deve manter ligações no mínimo a cada 200m para garantir a permeabilidade do tecido em relação à porção interna da UP. A profundidade desta faixa deve ser de 200m.				
	Padrões previstos de parcelamento urbano				
		Permitido (S/N)	Lote mínimo (m ²)	Lote máximo (m ²)	Observações
	Parcelamento	S	-	30.000	Criação do Lote 11 para estação do metrô no SMAS Trecho 3.
			-	35.000	Área para ampliação de equipamento público – SAI/SO Lote 22 (Centro de Operações do VLT).
			-	15.000	Área para ampliação de equipamento público – SPO Lote 1 (CBMDF).
	Desdobro	S	10.000	200.000	
Remembramento	S		90.000		
F – ESPAÇO PÚBLICO:					
Manter livres de ocupação as áreas públicas constituídas pelos dois trevos do Eixão que limitam a UP ao norte e ao sul.					
G – VAGAS PARA VEÍCULOS:					

157

158

Figura 4 – Geoportal – Planilha de Parâmetros Urbanístico de Preservação – PPCUB. Fonte: SEDUH.

159

160

“Desta forma, entendemos, s.m.j., que o projeto de desdobro apresentado está de acordo com as proposições contidas no Projeto de Lei do PPCUB.

161

162

163

Cabe destacar que o Projeto de Lei do PPCUB será oportunamente encaminhado à Câmara Legislativa do Distrito Federal com vistas à tramitação obrigatória e necessária à sua aprovação.

164

[...]

165

166

167

168

Tendo em vista a omissão da previsão do desdobro nos instrumentos listados no caput do Art. 3º da Lei Complementar nº 950, de 7 de março de 2019, para o lote em tela, recomendamos que o projeto de desdobro siga as diretrizes apontadas pelos estudos do PPCUB.

169

170

171

172

Dessa forma, considerando que o menor lote resultante da proposta de desdobro em questão possui uma área de 16.209,11m² e que os estudos do PPCUB apontam para um lote mínimo de 10.000m², entendemos que o projeto de desdobro atende aos parâmetros previstos no PPCUB de acordo com as diretrizes a preservação para o Setor.”

173

174

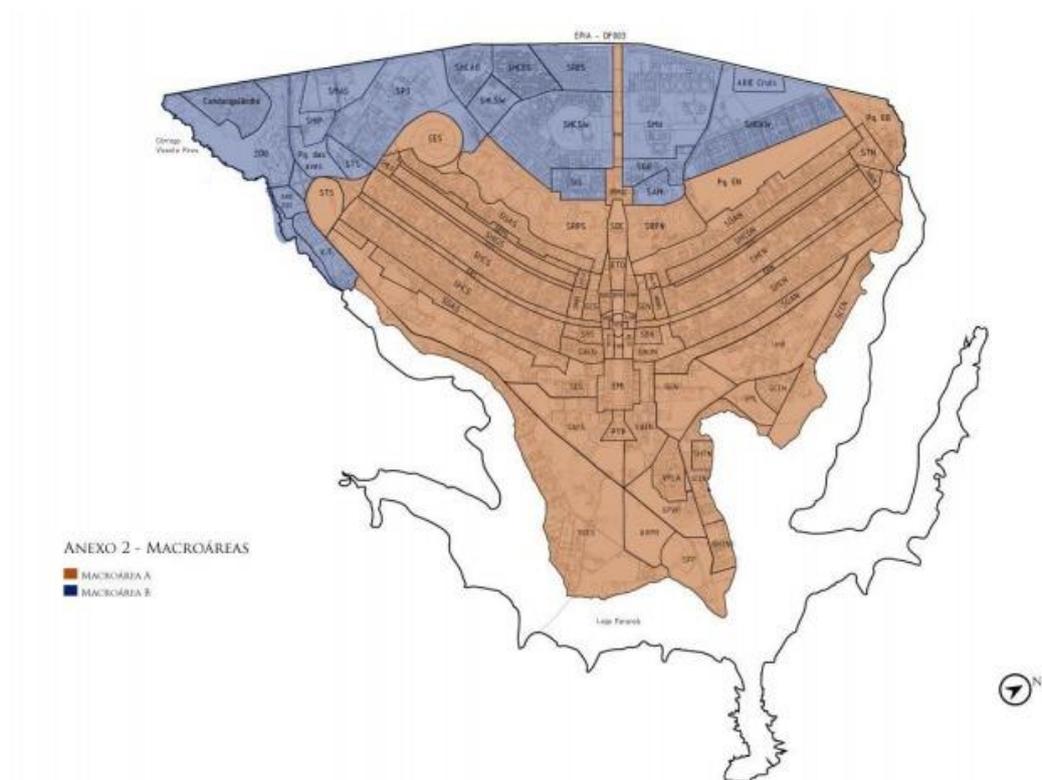
175

176

177

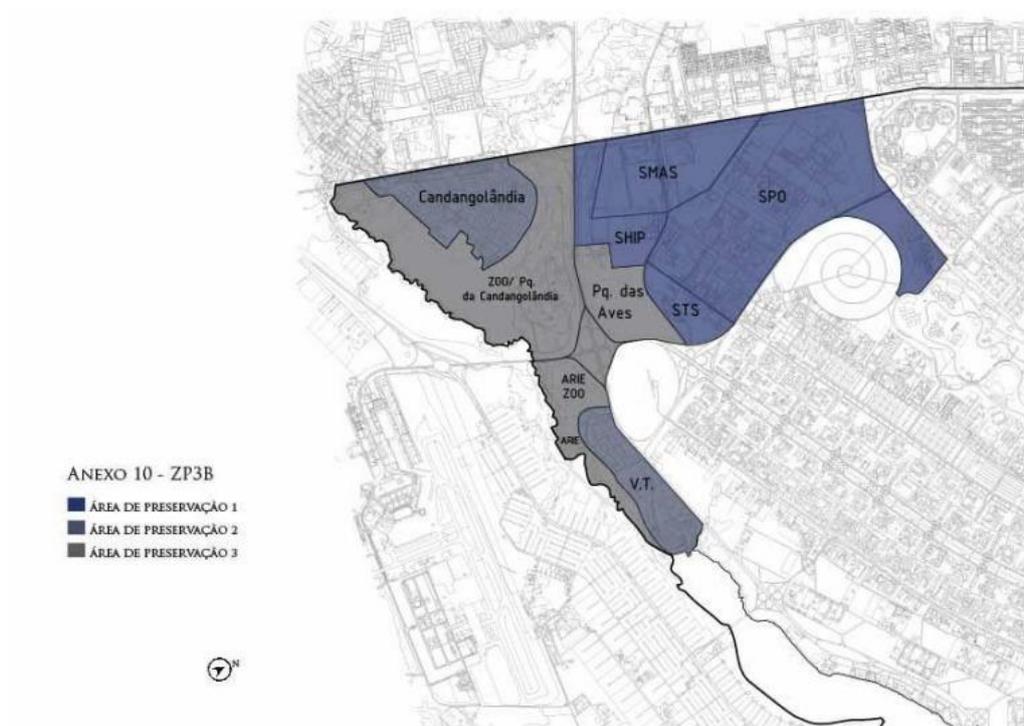
Com relação à questão da necessidade de consulta ao IPHAN, destaca-se que o projeto de desdobro encontra-se na Macroárea B, Zona de Preservação 3 (ZP-3B) e, de acordo com a Portaria 166/2016, em seu Art. 85, não é necessária a submissão do projeto àquele Instituto para análise e aprovação, pois a obrigatoriedade recai apenas sobre as localidades situadas na Macroárea A.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL -
CONPLAN



Anexo 2: mapa do Conjunto Urbanístico de Brasília com delimitação das Macroáreas de Proteção A e B (disponível em www.iphan.gov.br);

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL -
CONPLAN



Anexo 10: mapa da ZP3B e respectivas Áreas de Preservação (disponível em www.iphan.gov.br);

179

180 **IV. CONCLUSÃO**

181 Em face à documentação apresentada e, considerando o atendimento da Lei
182 Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, da Lei Complementar nº 803, de 25 de
183 abril de 2009, da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, conclui-se pela
184 viabilidade da solicitação de desdobro apresentada para o Lote 6/6, Trecho 04 do Setor de
185 Múltiplas Atividades Sul - SMAS da Região Administrativa do Plano Piloto – RA-PP.

186 **V. VOTO**

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

189 Brasília - DF, 30 de junho de 2021.

190 **Janaína de Oliveira Chagas**
191 **Secretária Executiva de Obras e Infraestrutura**

192 Representante Suplente da Secretaria de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal

193