

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

DATA: 10/04/2025

CONSELHEIRO RELATOR: Hamilton Lourenço Filho

PROCESSO: SEI nº 00390-00008295/2024-83

ASSUNTO: Remembramento no Setor de Habitações Coletivas Noroeste - SHCNW, Quadra Comércio Regional Noroeste - CRNW nº 503, Bloco "A", Lotes nº 3, 4 e 5, da Região Administrativa do Plano Piloto - RA I.

RELATO

O processo nº 00390-00008295/2024-83 trata do Projeto Urbanístico de Remembramento dos lotes nº 3, 4 e 5, do Bloco “A”, localizados na Quadra Comércio Regional Noroeste - CRNW nº 503, do Setor de Habitações Coletivas Noroeste – SHCNW, Região Administrativa do Plano Piloto - RA I, registrados sob matrículas nº 131.371, nº 131.372 e nº 131.373, do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, de propriedade da empresa CAMBUCI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 54.381.247/0001-24.

Esse Projeto de Remembramento foi analisado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, através da Unidade de Novos Parcelamentos, na Coordenação de Desdobro e Remembramento, e da Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília (SCUB).

Após análises, o projeto foi considerado apto à apreciação por esse Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN por meio do Parecer Técnico n.º 98/2025 - SEDUH/SEADUH/SUPAR/UPAR/CODER, levando em conta os requisitos do Art. 219 do PDOT/2009, amparado pela Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009, com alterações decorrentes da Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012:

Art. 219. Compete ao CONPLAN:

[...]

XIV – analisar e deliberar sobre ações, intervenções e outras iniciativas que direta ou indiretamente estejam relacionadas ao uso e à ocupação do solo na área do Conjunto Urbanístico Tombado de Brasília.

Conforme Parecer Técnico n.º 98/2025 - SEDUH/SEADUH/SUPAR/UPAR/CODER, a proposta foi analisada com base na Lei Complementar nº 1.027 de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências, na Lei complementar nº 1.041, de 12 de agosto de 2024, que aprova o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB, na Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova o Plano Diretor

de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT, na Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências e na 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.

Conforme a Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, tem-se que:

[...]

Art. 69. É admitida a alteração de lote integrante de parcelamento do solo urbano registrado em cartório de registro de imóveis, observada a legislação de uso e ocupação do solo do Distrito Federal, nas seguintes modalidades:

[...]

II - remembramento, caracterizado pela unificação de lotes contíguos, originários de parcelamento matriculado no cartório de registro de imóveis, para constituição de um único lote, que não implique alterações no sistema viário e áreas públicas;

[...]

Art. 83. O remembramento de lotes é admitido nos casos em que os lotes originais possuam os mesmos parâmetros de uso e ocupação do solo.

[...]

Art. 84. A área do lote resultante do remembramento deve corresponder exatamente ao somatório das áreas registradas em cartório de registro de imóveis.

Os lotes estão localizados no Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB, com Parâmetros de Uso e Ocupação em vigência no Plano de Preservação Urbanístico de Brasília - PPCUB - TP9 - UP8, com os seguintes usos definidos: Industrial, Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Residencial.



Figura 1: Croqui de Situação. Fonte: MDE 200/2024

Com a aprovação do Projeto, os três lotes contíguos se tornarão um único lote com área total de 2.184 m², conforme figura 2.

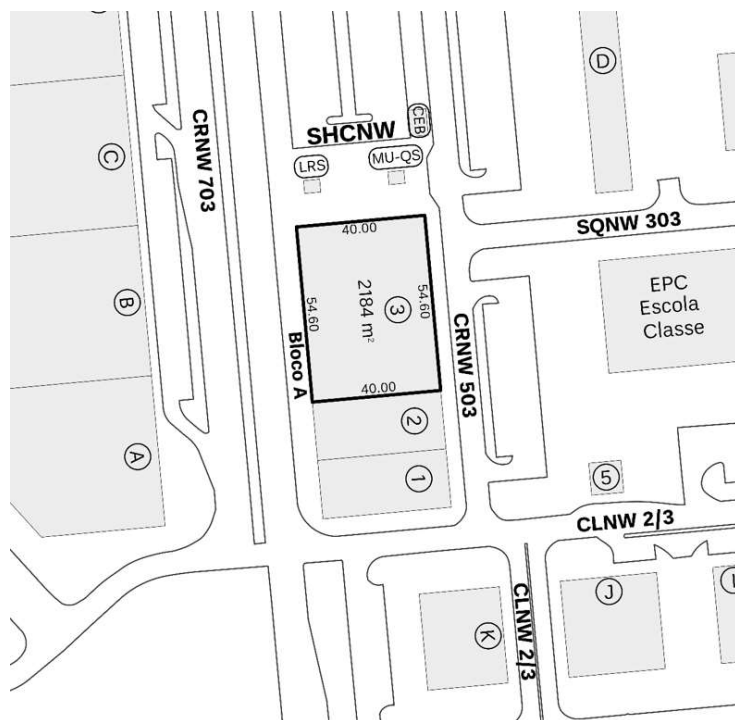


Figura 2: Croqui da Situação Proposta. **Fonte:** MDE 200/2024

Em atendimento Portaria nº 37, de 24 de maio de 2021, Seção IV - Das Edificações Existentes, foi apresentada por parte do interessado Declaração (161081221) informando sobre a inexistência de edificações nos lotes do remembramento em questão.

Conforme destacado na Figura 03, o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB, item "E", da Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação - PURP 52, TP9, UP8 - SETOR DE HABITAÇÕES COLETIVAS NOROESTE - SHCNW, previu a possibilidade do remembramento de lotes, sem restrições de lote máximo e mínimo.

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO				COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP
TP9	UPB	SETOR DE HABITAÇÕES COLETIVAS NOROESTE - SHCNW		HISTÓRICO	FORMA URBANA	PAISAGEM URBANA	52
				MENOR VALOR	MAIOR VALOR	MENOR VALOR	

DISPOSITIVOS DE PARCELAMENTO E TRATAMENTO DO ESPAÇO URBANO	D – INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS APLICÁVEIS:				
	ODIR: SIM ONALT: SIM Observações: -				
	E – PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO:				
	Padrões previstos de parcelamento urbano	Permitido (S/N)	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Observações
	Parcelamento	S	-	-	Apenas para os casos previstos em Planos, Programas e Projetos desta PURP.
			-	-	Obrigatória a emissão de diretrizes pelo órgão de planejamento urbano aprovadas pelo órgão de preservação.
	Desdobro	S	-	-	AENWI Lote A em no máximo 4 lotes.
	Remembramento	S	-	-	Apenas para lotes do CRNW 500 e CRNW 700.
	F – ESPAÇO PÚBLICO:				
	a) Elaborar projeto integrado de paisagismo para o Setor para conexão com os setores adjacentes. b) Prever faixa arborizada em torno do setor com passeios e ciclovias. c) Implantar arborização na faixa verde de emolduramento non aedificandi das Superquadras.				
	G – VAGAS PÚBLICAS PARA VEÍCULOS:				
	-				
	H – PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS:				
	a) Promover ação para a retirada de cercas vivas e outros obstáculos existentes em torno dos edifícios, integrando o espaço público e possibilitando a livre circulação de pedestres. b) Elaborar estudo para verificar a viabilidade de ampliação de usos comerciais da AENW 2 Lotes 1, 2 e 3. c) Elaborar estudo para alteração de parcelamento em razão da desconstituição das áreas destinadas às comunidades indígenas, condicionado a aprovação do órgão federal de preservação.				

Figura 3: Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação – PRUP 52. **Fonte:** PPCUB

Objetivando o cumprimento dos critérios para intervenções no Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB, a Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília (SCUB), através Parecer Técnico n.º 34/2024 - SEDUH/SEADUH/SCUB/COGEB (163314307), detalhou os seguintes pontos em relação aos aspectos legais incidentes nesse projeto de remembramento:

[...]

Diante da documentação apresentada (Memorial Descritivo – MDE (161081404; Projeto de Parcelamento – URB 200/2024 (161081562) atestamos que a proposta de intervenção de remembramento, resultando em uma área de 2.184,00m² sem intervir no espaço público de seu entorno, não implica impactos negativos à paisagem urbana do CUB ou aos atributos que compreendem as escalas do Plano Piloto de Brasília. No entanto, destacamos que os parâmetros de ocupação constantes na PURP 52 devem ser observados na elaboração do projeto arquitetônico no interior do lote (Afastamentos: Galeria obrigatória de 4,00 em todas as divisas, Taxa de Ocupação, Coeficiente de Aproveitamento, Altura máxima permitida e Taxa de Permeabilidade), além dos usos e atividades permitidos listados na planilha, complementada pelo Decreto n° 46.414, de 17 de outubro de 2024, que regulamenta o detalhamento de classes e subclasses, do Anexo VII - Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação - PURP do TP1 ao TP10 e TP12 e do Anexo X - Tabela de Uso e Atividades do TP 11, do PPCUB.

Portanto, considerando: (i) que a proposta de remembramento está inserida no CUB e está em consonância com a legislação urbanística de regência (PPCUB, Anexo VII, PURP 52) no que diz respeito aos parâmetros de uso e ocupação do solo, dispensando-se a apresentação de NGB conforme procedimentos estabelecidos na legislação correlata; (ii) que a proposta está em consonância com a legislação específica afeta ao

tema de parcelamento do solo urbano no Distrito Federal (Lei Complementar nº 1.027/2023 e Decreto nº 46.143/2024); e (iii) que a presente análise apontou que não há necessidade de um estudo urbanístico mais aprofundado que comprove sua viabilidade devido à localização em que está inserida a proposta (Macroárea B, conforme Portaria IPHAN nº 166/2016); estas Coordenadorias atestam pela **viabilidade** da alteração conforme art. 111 da Lei Complementar do PPCUB. Desse modo, **não há óbice** quanto à análise de mérito, pertinência e viabilidade da proposta de remembramento para os Lotes 3, 4 e 5 do CRNW 503.

Por fim, observamos que o Setor de Habitações Coletivas Noroeste - SHCNW está inserido na Macroárea B e, portanto, não é exigida a manifestação do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.

Através dessa manifestação a SCUB ratificou o entendimento da CODER/UPAR/SUPAR, emitido no Parecer Técnico nº 363/2024- SEDUH/SEADUH/SUPAR/UPAR/CODER, de 26/12/2024, (158635808), onde considerou possível o remembramento proposto pelo interessado.

VOTO

Considerando as análises realizadas, o atendimento às legislações vigentes, assim como conteúdo do Processo nº 00390-00008295/2024-83, em especial do Parecer Técnico n.º 98/2025 - SEDUH/SEADUH/SUPAR/UPAR/CODER, conclui-se pela viabilidade do Projeto de Remembramento, consubstanciado no Memorial Descritivo - MDE 200/2024 (161081404) e no Projeto de Urbanismo - URB 200/2024 (161081562).

Assim sendo, voto pela aprovação desse Projeto Urbanístico de Remembramento.

Despacho – TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC

Brasília, 01 de abril de 2025.

À Assessoria Técnica dos Órgãos Colegiados (ASCOL),
Com vistas à Senhora
ELIETE FERREIRA DA SILVA GOES

Assunto: Remembramento no Setor de Habitações Coletivas Noroeste - SHCNW, Quadra Comércio Regional Noroeste - CRNW nº 503, Bloco "A", Lotes nº 3, 4 e 5, da Região Administrativa do Plano Piloto - RA I.

Em atenção ao Despacho (166237703), encaminhando, em anexo (167217807), relato e voto referente ao tema em epígrafe, para conhecimento e providências decorrentes.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **HAMILTON LOURENCO FILHO - Matr. 0002875-4, Diretor(a) Técnico(a)**, em 01/04/2025, às 16:13, 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?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=167217911)
[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=167217911)
[verificador= 167217911](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=167217911) código CRC= **A66D89A4**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - BRASILIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP 70620000 - DF
Telefone(s): 061 33421840
Site - www.terracap.df.gov.br