



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TRABALHO  
E RENDA DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete

Relatório SEI-GDF n.º 3/2023 - SEDET/GAB

Brasília-DF, 24 de fevereiro de 2023

REFERÊNCIA: Processo SEI-GDF n.º **00390-00011548/2022-34**.

INTERESSADO: GRÊMIO ESPORTIVO BRASILIENSE e GIOVANA COMÉRCIO E REFORMAS LTDA.

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS: Luis Antônio Reis, Patrícia Von Glehn e Maria Eduarda Vasconcelos.

ASSUNTO: Desdobro do lote A do Setor Juscelino Kubitschek, na Região Administrativa do Núcleo Bandeirante - RA VIII.

RELATORES: THALES MENDES FERREIRA (Conselheiro Titular - SEDET) e DELMA TAVARES MARIANI (Conselheira Titular - PRECOMOR/DF)

## 1. APRESENTAÇÃO

Cuidam os autos do pedido de desdobro do lote situado no Lote A do Setor Juscelino Kubitschek, na Região Administrativa do Núcleo Bandeirante - RA VIII, com área de 160.000,00m<sup>2</sup> e matrícula 15.949 (4º CRIDF), protocolado em novembro de 2022.

A Coordenação de Desdobro e Remembramento – Coder, da Unidade de Novos Parcelamentos – Upar, da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária - Supar, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, por meio do **Parecer Técnico n.º 118/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/CODER** (104656330), considerou que o projeto urbanístico de desdobro está adequado e é suficiente para apreciação por este Conselho, na forma da Lei nº 950, de 07 de março de 2019.

Destaca-se, outrossim, que, a referida lei complementar estabelece, dentre outros pontos, os casos em que devem ser deliberados e aprovados pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal, nos seguintes termos:

**“§ 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.”**

No caso em análise, a subdivisão do lote original em 12 (doze) lotes e a existência de edificações justifica a análise por este colegiado, nos termos do dispositivo supra citado.

O lote objeto do desdobro está localizado no Setor Juscelino Kubitschek, lote A, na Região Administrativa do Núcleo Bandeirante - RA VIII.



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

Figura 1: Localização - Camada Lotes Registrados. Fonte: [Geoportal](#)  
 Imagem constante do Parecer Técnico nº 118/2023 – SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/CODER (104656330)

A proposta se enquadra como desdobro por ser a subdivisão de lote com matrícula em cartório de imóveis, matrícula nº 15.949 (4ºCRI) - Lote A, que não implica na criação de novas vias. Conforme a análise técnica realizada, o desdobro proposto atende às restrições da Lei Complementar nº 950, de 2019, quanto ao uso, parâmetros de ocupação e aos dimensionamentos mínimos de área e testada frontal.

## 2. O PROJETO URBANÍSTICO DE DESDOBRO

Ressalte-se que os documentos técnicos analisados estão compostos da seguinte forma:

- Memorial Descritivo - MDE 936/2022 (100785773)
- Norma de Gabarito (NGB) - NGB 936/2022 (100785783)
- Projeto de Urbanismo de Desdobro (100785911)
- Planta - URB\_Desdobro\_936\_2022\_REV01.dwg (102895613)
- Laudo Técnico (103678217)

O projeto de urbanismo em questão, URB-MDE 936/2022, altera o projeto original SAI SUL PR 37/1, no que diz respeito ao Lote A, do Setor Juscelino Kubitschek, na Região Administrativa do Núcleo Bandeirante - RA VIII. O lote original possui área de 160.000,00 m<sup>2</sup> com formato regular.

Assim, está prevista a subdivisão do Lote A em 12 (doze) lotes com as seguintes dimensões e áreas:

- **Lote A1 a A8** - 40,00m de frente, 40,00m de fundo, 100,00m de lateral direita e 100,00m na lateral esquerda, num total de **4.000,00m<sup>2</sup>** cada;
- **Lote A9** - 91,00m de frente, 91,00m de fundo, 320,00m de lateral direita e 320,00 na lateral esquerda, num total de **29.120,00m<sup>2</sup>**;
- **Lote A10 e A11** - 92,00m de frente, 92,00m de fundo, 320,00m de lateral direita e 320,00 na lateral esquerda, num total de **29.440,00m<sup>2</sup>**;
- **Lote A12** - 125,00m de frente, 125,00m de fundo, 320,00m de lateral direita e 320,00 na lateral esquerda, num total de **40.000,00m<sup>2</sup>**.



Figura 02: lotes Resultantes A1 a A12 - MDE 936/2022

As subdivisões resultam na área total original de **160.000,00m<sup>2</sup>**.

Em relação ao levantamento topográfico, constatou-se a concordância entre as dimensões aferidas na base de referência e as apresentada no projeto elaborado, atendendo aos dispositivos do artigo 8º da Portaria SEDUH nº 37, de 24 de maio de 2021.

### 3. **CONDICIONANTES URBANÍSTICOS**

Os parâmetros urbanísticos do Lote A do Setor Juscelino Kubitschek, na Região Administrativa do Núcleo Bandeirante - RA VIII, estão definidos pela Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do DF – LUOS, na categoria na **UOS C SII**, subcategoria **CSII 3**.

Os usos permitidos para essa categoria, de acordo com a LUOS, são:

**V - UOS CSII - 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, e que apresenta 3 subcategorias:**

- a) CSII 1 - localiza-se em áreas internas aos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, com características de abrangência local;
- b) CSII 2 - localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;
- c) **CSII 3 - localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais, situada em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, sendo de abrangência regional;**

No presente projeto de desdobro, fez-se necessária a criação de nova faixa de área no Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo, da Região Administrativa do Núcleo Bandeirante, uma vez que a faixa existente não abrange a área dos lotes resultantes. A nova faixa altera a faixa de área e mantém os parâmetros originais constantes no Anexo III, Quadro 7A, Código 814, da LUOS.

Deste modo, por meio da NGB 936/2022, foi criada a faixa de UOS CSII 3, que atende aos lotes resultantes, com área de 4.000 a 40.000m<sup>2</sup>. As figuras 3 e 4 ilustram as faixas dos lotes conforme o uso, antes e depois.

CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA (M <sup>2</sup> )	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT. MÁX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
814	CSII 3	35000<as160000	0,80	0,80	40	30	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1

Figura 03: Faixa de área original – LUOS

Imagem constante do Parecer Técnico nº 118/2023 – SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/CODER (104656330)

ANEXO III – QUADRO 7A – PARÂMETRO DE OCUPAÇÃO DO SOLO/NÚCLEO BANDEIRANTE															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA (M <sup>2</sup> )	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT. MÁX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
	CSII 3 - DB	4000<as40000	0,80	0,80	40	30	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1

Figura 04: Faixa de área resultante

Imagem constante do Parecer Técnico nº 118/2023 – SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/CODER (104656330)

#### 4. EDIFICAÇÕES EXISTENTES

No que concerne as edificações existentes no lote em questão, foi emitido, por Responsável Técnico, Laudo Técnico de Conformidade de Parâmetros (103678217), conforme estabelece o artigo 21 da Portaria nº 37, de 24 de maio de 2021.

O relatório apresentado avalia as edificações de acordo com os parâmetros pertinentes aos lotes resultantes do desdobro, sendo declarada pelo responsável técnico em conformidade.

#### 5. VOTO

Ante ao exposto, considerando as análises e conclusões apresentadas no presente relatório, e especialmente o que consta no Parecer Técnico nº 118/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/CODER (104656330), o qual destaca que a análise foi realizada com base na Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019; na Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019; na Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022, que altera a LUOS; na Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009; na Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, e na Portaria SEDUH nº 37, de 24 de maio de 2021; após análise do Processo SEI nº 00390-00011548/2022-34, e seus respectivos pareceres técnicos, **VOTO FAVORÁVEL** ao desdobro do Lote A do Setor Juscelino Kubitschek, na Região Administrativa do Núcleo Bandeirante - RA VIII.

**THALES MENDES FERREIRA**

Conselheiro Titular

Representante da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda do DF – SEDET

**DELMA TAVARES MARIANI**

Conselheira Titular  
Representante da PRECOMOR/DF

---



Documento assinado eletronicamente por **DELMA TAVARES MARIANI, Usuário Externo**, em 28/02/2023, às 18:27, 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.

---



Documento assinado eletronicamente por **THALES MENDES FERREIRA - Matr.0274371x, Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda do Distrito Federal**, em 28/02/2023, às 19:14, 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= **106714208** código CRC= **E2265ACE**.

---

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Setor de Edifícios de Utilidade Pública Norte - SEPN, Quadra 511, Bloco A - Bairro Asa Norte - CEP 70750-541 - DF

---