



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 4/2021 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 07 de maio de 2021

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

PROCESSO Nº 00390-00003942/2019-01

INTERESSADO: SEDUH/SUPAR

ASSUNTO: Desdobro de lote na SHIS QI 21 lote C03, Lago Sul - RA XVI

RELATORIA: Heloísa Melo Moura - Conselheira Titular IAB/DF.

Informações preliminares

Trata-se de processo de aprovação de projeto de desdobro do terreno localizado na SHIS QI 21, lote, C03, Lago Sul-DF, de propriedade da Instituição Adventista Central Brasileira de Educação e Assistência Social.

Em atendimento à 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 e dá outras providências, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (SEDUH), Subsecretário de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR), vem à este conselho solicitar a análise e aprovação do projeto, devido à existência de edificação no lote, conforme determina o disposto no artigo 3º, parágrafo 2º, da referida Lei:

§ 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.

Considerou-se para a elaboração deste relato os pareceres emitidos pelas áreas técnicas da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (SEDUH) e os seguintes documentos:

- Requerimento (23937710)
- Memorial descritivo MDE 023/2020 (56630021)
- Projeto de desdobro URB 023/2020 (56630217)
- Projeto de arquitetura (59235944, 59236423, 59236882, 59237053 e 59237222)
- Declaração de conformidade de projeto de arquitetura (59979546)
- Pareceres SEDUH/SUPAR

Relatório

O presente processo de aprovação de projeto de desdobro refere-se ao lote localizado na SHIS QI 21, lote, C03, Região Administrativa do Lago Sul - RA XVI, matriculado em cartório de

registro de imóveis sob o nº 308.052, medindo 77,275m por 193m, perfazendo uma área total de 14.914,075 m². Limita-se pela frente com a via pública, pelos fundos com o lote C02, pela direita com o lote C04 e pela esquerda com a via pública.



O processo SEI nº 00390-00003942/2019-01 foi iniciado em 17 de junho de 2019 por meio de requerimento (documento no. 23937710) realizada pelo representante legal, Sr. Gilnei Viveiro de Abreu, solicitando o desdobro do lote supracitado com base na Lei Complementar nº 950/2019.

Por meio do Parecer Técnico n.º 35/2019 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAG (Id. 46473135), de 30 de agosto de 2019, tendo atendido o disposto na Lei Complementar nº 950/2019, e em se tratando de subdivisão de lote oriundo de parcelamento matriculado em cartório de registro de imóveis, que não implica em abertura de novas vias, acatou-se o pleito, solicitando na ocasião, documentação complementar para a análise do processo.

A versão final do projeto urbanístico foi entregue pelo interessado em 24 de fevereiro de 2021, através do Requerimento (56629151), tendo cumprido todas as exigências, foi encaminhado à este conselho por meio do Parecer Técnico n.º 69/2021-SEDUH/SUPAR/COPAG/DIDER (59430132).

O projeto de urbanismo altera a PR364/1, referente ao lote original. A proposta apresentada para aprovação (Projeto Desdobro 02 documento 59235640), prevê a subdivisão do lote C03, da SHIS QI 21, Lago Sul, em 2 (dois), sendo:

- Lote C3-A: dimensão de 40,050m de frente e fundo, 77,275m nas laterais direita e esquerda, num total de 3.129,637m².
- Lote C3-B: dimensão de 152,20m de frente e fundo, 77,275m nas laterais direita e esquerda, num total de 11.784,438m².



Figura 02 - lotes resultantes

Uso e Ocupação do Solo

De acordo com o Art. 3º, § 1º, inciso II da LC 950/2019, a permissão para desdobro se dá mediante a manutenção dos parâmetros de uso e ocupação do lote original. E, conforme Lei Complementar nº 948/2019, a LUOS, o lote em questão está enquadrado como UOS Inst: Institucional, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado, sendo portanto passível o desdobro.

Entretanto, para este projeto, fez-se necessário a criação de nova faixa de área no Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo, da Região Administrativa do Lago Sul, uma vez que a faixa existente não abrangia a área dos lotes resultantes. A nova faixa altera a faixa de área e mantém os parâmetros originais constantes no Anexo III, Quadro 8A, Código 1618, da Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 948/2019 - LUOS.

Deste modo, através da NGB 023/2020, foi criada a faixa de UOS Inst, que atende aos lotes resultantes, com área de 3.000 a 12.000m² com indicação DB para distinguir essa alteração e permitir a criação de novo Código para fins de armazenamento no Banco de Dados da LUOS. As figuras abaixo ilustram as faixas dos lotes conforme o uso antes e depois:

ANEXO III – QUADRO 8A – PARÂMETRO DE OCUPAÇÃO DO SOLO/LAGO SUL															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA (M ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT. MÁX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	COTA SOLEIRA	GALERIA	SUBSOLO
1818	Inst	10500 <ac> 70000	0,65	0,65	40	20	8,50	-	-	5,00	3,00 (entre vizinhos)	PROIBIDA	PONTO MÉDIO DA EDIFICAÇÃO	-	PERMITIDO TIPO 1

Figura 03 - faixa de área original

ANEXO III – QUADRO 3A – PARÂMETRO DE OCUPAÇÃO DO SOLO/LAGO SUL															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA (M ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT. MÁX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	COTA SOLEIRA	GALERIA	SUBSOLO
	Inst-OB	3.000 <ac> 12.000	0,65	0,65	40	20	8,50	-	-	5,00	3,00 (entre vizinhos)	PROIBIDA	PONTO MÉDIO DA EDIFICAÇÃO	-	PERMITIDO TIPO 1

Figura 03 - faixa de área resultante

Conforme declaração de conformidade de projeto de arquitetura emitida pelo interessado (documento no. 59979546), o lote em questão possui edificação construída, habilitada por meio de aprovação de projeto de arquitetura (59235944, 59236423, 59236882, 59237053 e 59237222), licenciada pelo alvará de construção nº 686/2020 (59234705), com área da unidade imobiliária de 2.647,44 m².

Conclusão

Em face da documentação apresentada e após a análise realizada pelas áreas técnicas da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (SEDUH), com base nas legislações e parâmetros urbanísticos estabelecidos em Lei Complementar Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012; Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS e na Lei Complementar nº 950/2019. O projeto de desdobro apresentado para o lote C03 situado na SHIS QI 21, da Região Administrativa do Lago Sul – RA-XVI, foi considerado apto a ser apreciado por este Conselho de Planejamento Territorial Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, conforme determina o Art. 3º, parágrafo 2º, da LC nº 950/2019 transcrito anteriormente.

Voto

Com base nas análises e conclusões apresentadas no presente relatório, após análise do Processo SEI nº 00390-00003942/2019-01 e seus respectivos pareceres técnicos, voto favorável à aprovação da solicitação de desdobro do lote C03 situado na SHIS QI 21, da Região Administrativa do Lago Sul – RA-XVI.

Heloísa Melo Moura

Conselheira Titular - IAB/DF



Documento assinado eletronicamente por **Heloísa Melo Moura, Usuário Externo**, em 11/05/2021, às 09:19, 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)
[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= **61413289** código CRC= **E906D2A1**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3214-4101

00390-00003942/2019-01

Doc. SEI/GDF 61413289