



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 11/2022 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 11 de abril de 2022

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

Data: 07/04/2022

Conselheiro Relator: Ovídio Maia Filho - FECOMÉRCIO-DF.

Processo n.º 00390-00002965/2021-13

Assunto: Solicitação de Remembramento dos lotes 3 e 4, na quadra 314, do setor Comercial Local Sul, localizada na Região Administrativa do Plano Piloto – RA I.

RELATO

O processo em referência trata do Projeto Urbanístico de remembramento dos lotes 03 e 04 da Quadra 314 do Setor Comercial Local Sul, com áreas de 35,00 m² cada, matrículas n.º 21.590 (1.º CRI-DF) e n.º 21.591 (1.º CRI-DF), localizados na Região Administrativa do Plano Piloto - RA I.

O pedido de aprovação do projeto urbanístico de remembramento foi analisado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, por meio da Diretoria de Desdobro e Remembramento – DIDER, da Unidade de Novos Parcelamentos – UPAR, da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária – SUPAR, vinculada à Secretaria Executiva de Licenciamento e Regularização Fundiária – SELIC, que verificou estarem atendidos todos os parâmetros técnicos e requisitos legais, razões pelas quais submeteu o processo à apreciação deste Conselho, nos termos do disposto no art. 219 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, aprovado pela Lei Complementar n.º 803 de 25 de abril de 2009, com alterações decorrentes da Lei Complementar n.º 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.

1. INTRODUÇÃO

Em síntese, o processo SEI-GDF n.º 00390-00002965/2021-13 foi instaurado, pela SUPAR, a partir do Requerimento (id. 60764966), protocolados pelos proprietários dos lotes 03 e 04 da Quadra 314 do Setor Comercial Local Sul, representados pelo Sr. Antônio José Bezerra Martins, solicitando o remembramento dos lotes supracitados, com base na Lei Complementar n.º 950, de 07 de março de 2019.

A partir da análise da documentação inicial, foram elaborados os Pareceres Técnicos n.º 81/2021 id. 60917799, n.º 99/2021 id. 62580294, n.º 8/2021 id. 64525956, n.º 20/2021 id. 66713417 e n.º 34/2021 id. 67909924, todos da SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG/DIDER, que considerou, ao final, a

etapa de documentação concluída no que se refere à confirmação do registro do lote, da titularidade do lote registrado e legitimidade do representante legal, apto, portanto, a prosseguir nas demais fases para aprovação.

Em 28 de dezembro de 2021 foi encaminhado, por meio do Requerimento (77051535), a última versão do projeto urbanístico de remembramento. O projeto de remembramento é composto pelos documentos listados abaixo:

- Laudo Técnico - Modelo ANEXO V (Arq Larissa Silva) (77051631)
- Memorial Descritivo de Remembramento (77051673)
- Projeto de Parcelamento (URB) - URB 314 SUL (77051723)
- Projeto de Parcelamento (URB) - URB 314 SUL.dwg (77051756)

Os lotes estão localizados na Quadra 314, do Setor Comercial Local Sul, na Região Administrativa do Plano Piloto - RA I, conforme mapa de localização abaixo, extraído do Parecer Técnico n.º 114/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COPAG/DIDER id. 77410003:



Figura 1: Localização. Fonte: [Geoportal](#), com adaptações.

A proposta se enquadra como remembramento por se tratar do agrupamento de lotes para constituição de um único lote. Os lotes originais possuem áreas de 35,00 m² cada, conforme consta nas matrículas 21.590 (1º CRI) e 21.591 (1º CRI) e possuem os mesmos parâmetros de uso e ocupação do solo, atendendo aos requisitos impostos pela Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019.

2. DESCRIÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO DE REMEMBRAMENTO

O Projeto de Urbanismo, consubstanciado nos documentos Memorial Descritivo de Remembramento – MDE 165/2021 id. 77051673, Projeto de Urbanismo – URB 165/2021 id. 77051723 e, Laudo Técnico id. 77051631, foi apreciado pela equipe técnica com base na Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, que regulamenta o desdobro de lote e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal, 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, que aprova sua revisão.

A descrição do projeto urbanístico foi narrada detalhadamente pela Diretoria de Desdobro e Remembramento – DIDER, da Secretaria de Estado Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, no bojo do Parecer Técnico n.º 114/2022 id. 77410003, do qual transcrevemos o seguinte trecho:

O projeto da presente proposta pretende alterar o projeto SCL B1-1 - Setor Comercial Sul (70216357) no que se refere aos lotes 3 e 4 do bloco A, da Quadra 314.

Os lotes originais possuem as seguintes dimensões cada: 3,50 metros de frente e fundo e 10,0 metros na lateral esquerda e lateral direita, totalizando 35,00m² por unidade imobiliária.

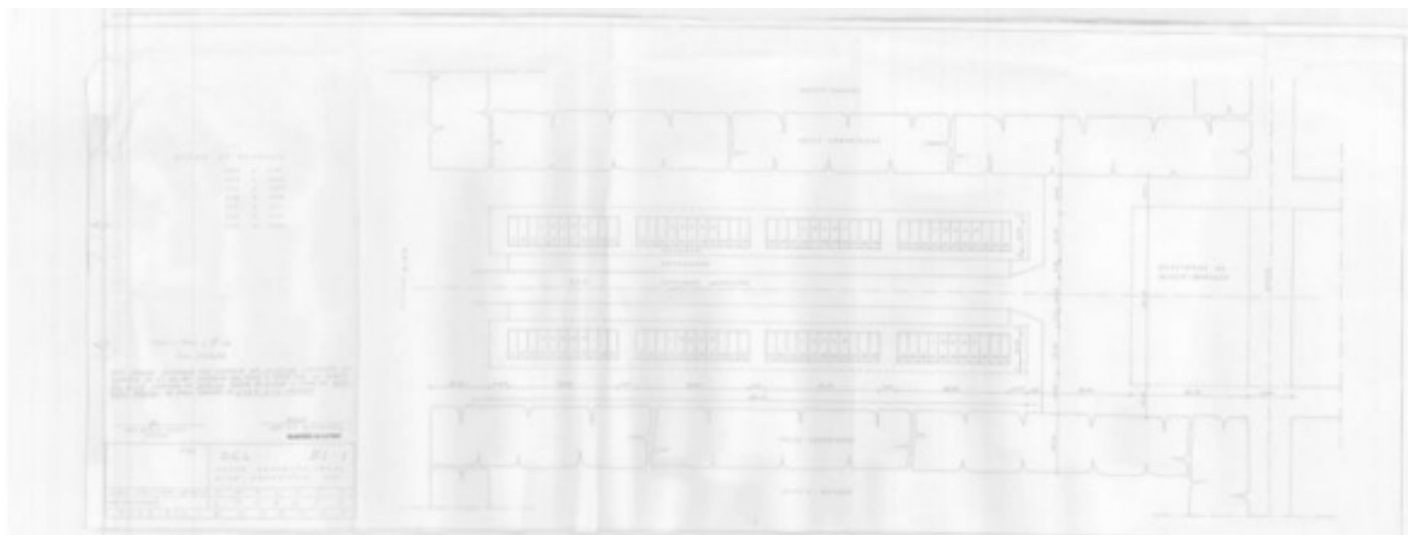


Figura 2: Projeto lote original - SCL B1-1 - Setor Comercial Sul.

A proposta de remembramento prevê o agrupamento dos lotes 3 e 4 para um único lote com área de 70m².

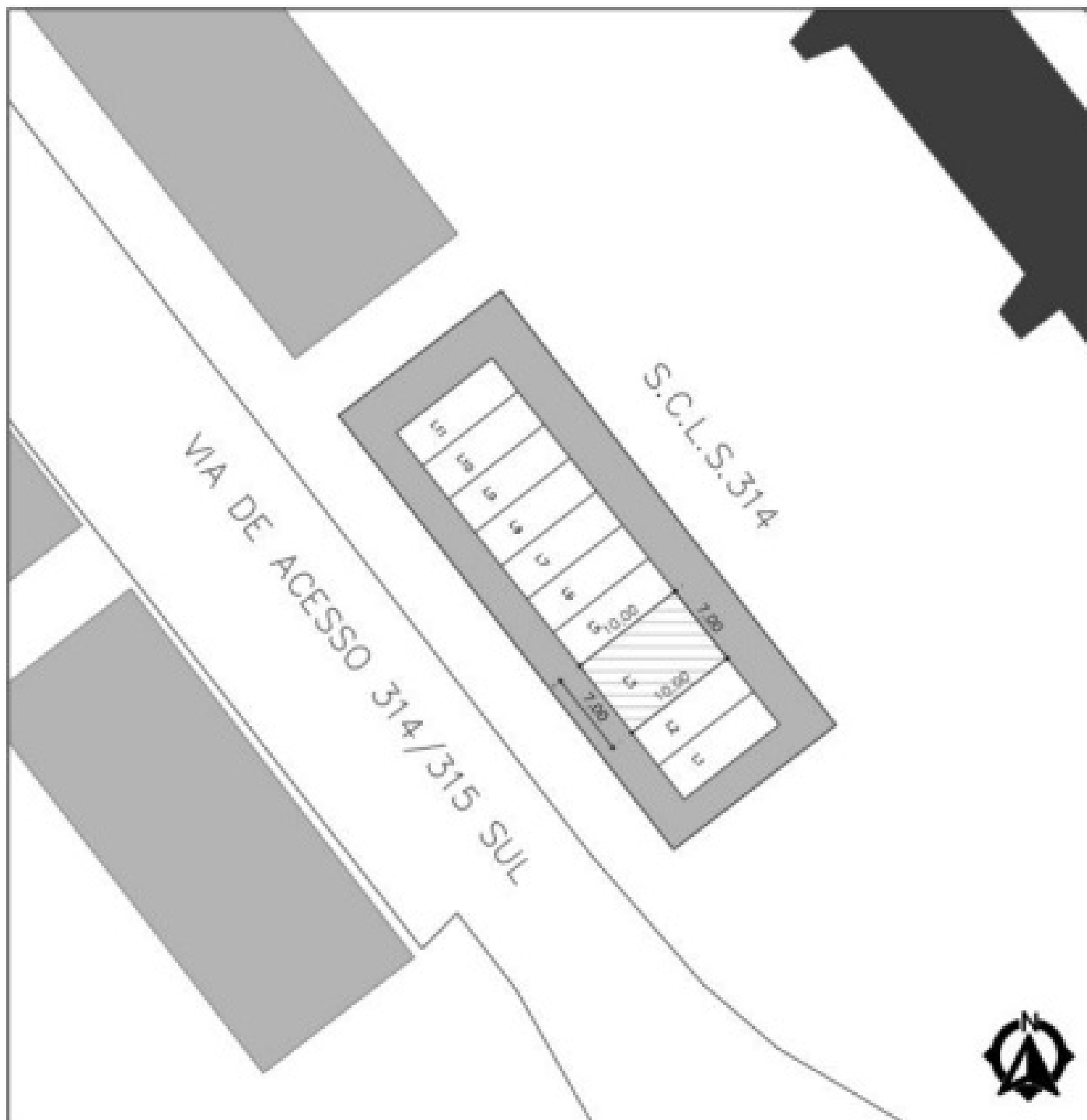


Figura 3: Lote Resultante (URB 165/2021 - [77051723](#))

Uso e Ocupação do Solo

Para aceite da proposta de rememoração deverá ser realizada manutenção dos parâmetros de uso e ocupação do solo, conforme disposto no parágrafo único, Art. 16, da Lei Complementar 950/2019:

Art. 16. Fica permitido o rememoração de lotes ou projeções de mesmos parâmetros de uso e ocupação do solo até a aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS e do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB.

Parágrafo único. O lote resultante deve manter o uso e os índices urbanísticos exigidos

para os lotes ou projeções originais. (grifo nosso).

Dessa forma, os lotes deverão seguir Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, de acordo com a norma vigente - CE 1/2 - Setor de Habitações Coletivas Sul - Comércio Local (70216489) - uso comercial - e decorrente da volumetria conforme projeto SCL B1/1 (70216357).

O endereçamento do lote resultante, foi definido atendendo ao disposto no § 3º, Art. 10, da Lei Complementar 950/2019, onde:

Art. 10. O remembramento é aplicado nas situações indicadas nos instrumentos de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano previsto nos arts. 149, 150, 153 e 155 do PDOT.

[...] § 3º Caso os lotes ou projeções a serem lembrados estejam voltados para vias de mesma hierarquia viária, o lote resultante deve manter o endereçamento do lote ou projeção de menor número.

Edificações Existentes ou Aprovadas

Os lotes objeto deste processo possuem edificações para as quais foram solicitadas Laudo Técnico de Conformidade de Parâmetros, conforme estabelece o Art. 21, da 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, dispostos pela Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, onde:

Art. 21. Compete ao interessado a comprovação de que a edificação existente está em conformidade com os parâmetros pertinentes aos lotes resultantes do desdobro, remembramento, reversão de desdobro ou reversão de remembramento.

§ 1º A comprovação de que trata o caput se dá com a apresentação de Laudo Técnico de Conformidade de Parâmetros, assinado pelo responsável técnico, com o respectivo registro de responsabilidade técnica, contendo, no mínimo, as informações contidas no Anexo V.

Nesse sentido, a Responsável Técnica protocolou o documento de Laudo Técnico (77051631), apresentando relatório a respeito da edificação localizada nos Lote 3 e 4, que conforme o relatório atende aos parâmetros pertinentes ao lote resultante do remembramento, sendo declarada pela responsável técnica em conformidade, de acordo com trecho reproduzido a seguir:

Por meio do presente Laudo Técnico, [...] [e] de acordo com a PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO (TP2_UP4_COMERCIO-

LOCAL-SUL), os lotes deverão manter o padrão de 35 m², podendo no máximo ser lembrados em quatro, de forma a favorecer a diversidade e a vitalidade urbana.

Sendo assim, certifico que a edificação existente nos Lotes nº 03 e 04, da Quadra 314, do Setor Comercial Local Sul, Brasília, DF, localizados na Região Administrativa do Plano Piloto – RA I, atende a volumetria proposta no projeto SCL B1/1, da legislação urbanística vigente e aos parâmetros de uso e ocupação dos lotes após as alterações de dimensões e áreas decorrentes do processo de rememoração.

3. CONJUNTO URBANÍSTICO DE BRASÍLIA - CUB

No que se refere à localização do requerimento no contexto do Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB, pelo Parecer Técnico n.º 48/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COPAG/DIDER (69982475) foi solicitada manifestação da Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília (SCUB) quanto ao requerimento de rememoração, objetivando o cumprimento dos critérios para intervenções no Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB conforme estabelecido no parágrafo 5º, Artigo 10º da Lei Complementar 950, de 07 de março de 2019, onde:

Art. 10. O rememoração é aplicado nas situações indicadas nos instrumentos de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano previsto nos arts. 149, 150, 153 e 155 do PDOT.

[...]

§ 5º O Iphan deve ser consultado nos casos previstos em legislação específica.

Em atenção ao solicitado, a SCUB emitiu o Parecer Técnico n.º 146/2021 - SEDUH/SEPLAN/COGEB/DIGEB-I (71127892), informando, em síntese, o que se segue:

[...]

Informamos que Projeto de Lei do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB – se encontra em fase final de elaboração, no âmbito desta SEDUH, propõe a estruturação do sítio histórico em Territórios de Preservação (TP) com a finalidade de orientar a preservação, o planejamento e a gestão do CUB. Os Territórios de Preservação são compostos por Unidades de Preservação (UP) e nos estudos elaborados o SHCS SCL

S está inserida na UP4 da TP2.

Os dispositivos indicados na minuta do PPCUB para o Comércio Local Sul (CLS) **permitem** a utilização do instrumento do remembramento e estabelece que os lotes “deverão manter o padrão de 35 m², **podendo no máximo ser lembrados em quatro**, de forma a favorecer a diversidade e a vitalidade urbana.”

[...]

Assim sendo, e considerando que a solicitação de remembramento dos dois lotes atende aos dispositivos propostos na minuta do PPCUB, e considerando que não impacta visualmente a morfologia do Setor, tanto do ponto de vista urbanístico, quanto do ponto de vista da preservação, **não vemos óbice a sua aprovação.**

[...]

Por fim, quanto à necessidade de consulta ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, destacamos o disposto no Art.85 da Portaria IPHAN nº 166/2016, que complementa e detalha a Portaria nº 314/1992, que institui definições e critérios para intervenção no Conjunto Urbanístico de Brasília:

Art. 85. Para efeito de cumprimento do disposto nessa Portaria, os projetos de intervenção no Conjunto Urbanístico de Brasília serão submetidos à análise e aprovação do Distrito Federal, **cabendo obrigatoriamente a análise e aprovação do IPHAN apenas nos casos de intervenções que impliquem em:**

[...]

IV. criação, desmembramento, remembramento e parcelamento de lotes, na Macroárea A;

[...]

Dessa forma, tendo em vista que os lotes em tela estão inseridos na Macroárea A, conclui-se pela necessidade de análise e aprovação do prévia do IPHAN quanto ao remembramento pretendido.

Pelo Ofício Nº 4153/2021 - SEDUH/GAB id. 3088894, a solicitação de remembramento foi submetida ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN/DF, que manifestou-se favoravelmente pela aprovação do pleito, conforme trecho do Parecer Técnico n.º 170/2021/COTEC

[...]

O remembramento em questão é proposto para dois lotes contíguos que não estão localizados nas extremidades do grande bloco formado pelos lotes do comércio local. A tipologia morfológica do CLS é respeitada e a restrição do remembramento a apenas dois lotes garante a diversificação do uso no comércio. Convém ressaltar que a presente análise trata apenas do remembramento dos lotes e, portanto, não exime a apresentação de projeto arquitetônico ao Iphan quando realizado. Sendo assim, com relação ao remembramento, não foi encontrado motivo que justifique o impedimento da proposta, uma vez que a intervenção não interfere na preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

[...]

Tendo em vista que a proposta se mostra em conformidade com os aspectos patrimoniais reservados ao bem, julgamos adequada a sua aprovação. Reforçamos que o presente parecer trata, exclusivamente, do remembramento e não exime a apresentação ao Iphan de projetos arquitetônicos destinados aos lotes em questão.

Assim, concluído e fundamentado, submete-se a o presente parecer à consideração superior para que haja, salvo melhor juízo, posterior notificação aos interessados.

4. CONCLUSÃO

Doutos Conselheiros, por tudo que consta nos autos do Processo 00390-00002965/2021-13, em especial no bojo do Parecer Técnico n.º 114/2022 id. 77410003 e, considerando o atendimento da Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009 atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, conclui-se pela viabilidade da solicitação de remembramento dos lotes 3 e 4, na quadra 314, do setor Comercial Local Sul, localizada na Região Administrativa do Plano Piloto – RA I, consubstanciado no Memorial Descritivo de Remembramento – MDE 165/2021 id. 77051673, Projeto de Urbanismo – URB 165/2021 id. 77051723 e, Laudo Técnico id. 77051631.

O relator sugere a este egrégio conselho que casos como este relatado sejam solucionados em esfera competente administrativa e que não necessite vir ao CONPLAN e, que a SEDUH, busque legislação específica para tanto. Haja vista tratar-se de processo que como demonstrado não altera e nem fere a legislação atual.

5. VOTO

Com base nas análises e conclusão apresentadas neste relatório, afirmo meu voto favorável à aprovação da operação do remembramento dos lotes 3 e 4, na quadra 314, do setor Comercial Local Sul, localizada na Região Administrativa do Plano Piloto – RA I.

Ovídio Maia Filho

Conselheiro Titular - FECOMÉRCIO



Documento assinado eletronicamente por **Ovídio Maia Filho, Usuário Externo**, em 11/04/2022, às 11:41, 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
verificador= **84089010** código CRC= **133FABE5**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF

3214-4101

00390-00002965/2021-13

Doc. SEI/GDF 84089010