



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 5/2022 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 04 de março de 2022

Processo 00390.00000.576/2022-26

Assunto: Desdobro dos Lotes 01 e 02 Matrículas 160.347 e 160.348 (1ºCRI)

Áreas: Lote 01 5.180,30 m² e Lote 02 8.527,934 m²

Endereço: Centro Comercial da QI-28 do SHI/Sul Região Administrativa do Lago Sul RA XVI

RELATO

Processo: 00390.00000.576/2022-26

Interessado: Mark Company Investimentos Imobiliários LTDA e Stones Empreendimentos Imobiliários LTDA

Assunto: Procedimentos para desdobro dos lotes nº01 e nº02, matrículas nº160.347 e 160.348 (1ºCRI)

Conselheiro Relator: Hamilton Lourenço Filho

1. INTRODUÇÃO

O presente processo, de interesse de Mark Company Investimentos Imobiliários Ltda e Stones Empreendimentos Imobiliários Ltda, foi encaminhado a este Conselho para apreciação da proposta de desdobro dos imóveis localizados no Centro Comercial da QI-28 lote nº 01, objeto da matrícula nº 160.347 (1ºCRI) e do lote nº 02 objeto da matrícula 160.348 (1ºCRI) no SHI/Sul na Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI, ambos aprovados e registrados por meio da URB 01/2010.

A proposta do desdobro foi elaborada com base no Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT - Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012, na 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, na Portaria nº 37, de 24 de maio de 2021, que publicou o procedimento no âmbito do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do DF para desdobro e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal e demais legislações urbanísticas vigentes.



Figura 1: Localização. Fonte: Geoportal

O Parecer Técnico nº 129/2022 SEDUH/SELIC/SUPAR/COPAG/DIDER de 09 de fevereiro de 2022, esclareceu que os lotes em questão não possuem edificações construídas. Desta forma, a análise subsequente baseou-se nas determinações da LC 950/20196 para unidades imobiliárias sem edificações.

Sendo assim, o Projeto Urbanístico de Desdobro foi analisado pela equipe técnica da SUPAR/SEDUH informando que em face à documentação apresentada, e considerando que a proposta apresentada atende em sua plenitude às restrições relativas ao uso, parâmetros de ocupação e dimensionamentos mínimos de área e testada frontal, concluiu pela viabilidade da solicitação de desdobro apresentada para os Lotes 01 e 02 da QI 28 – Comércio Local, da Região Administrativa do Lago Sul – RA-XVI.

2. A PROPOSTA

A proposta tem por objetivo o desdobro dos lotes 01 e 02 do Centro Comercial da QI-28 do SHI/Sul na Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI, visto se tratar da “subdivisão de lote oriundo de parcelamento matriculado em cartório de registro de imóveis que não implique abertura de novas vias”, conforme conceitua o art. 2º da Lei Complementar nº 950 de 07 de março de 2019. De acordo com a Lei supra:

Art. 3º O desdobro é aplicado nas situações indicadas nos instrumentos de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano previstos nos arts.149, 150, 153 e 155 da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprovou o Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - PDOT, desde que: I - Os lotes resultantes de desdobro tenham, no mínimo, uma testada voltada para via pública implantada ou prevista em projeto urbanístico aprovado; II - Os lotes resultantes do desdobro tenham área mínima de 125,00metros quadrados e testada frontal mínima de 5,00 metros.

(...)

Sendo assim, este Projeto de Urbanismo de Desdobro está consubstanciado na URB, MDE e NGB 101/2022 e altera a URB 01/2010 no que se refere aos Lote 01 e 02 da QI 28 - SHIS.

Os imóveis Centro Comercial, Lotes 1 e 2 da SHIS QI-28 criados e registrados pela URB 01/2010 têm área de 5.180,304 m² (lote 01) e 8.527,934 m² (lote 02), possuindo as seguintes características:

* O Lote 01 original mede 103.144 metros de frente, 103.144 metros de fundo, 50,225 metros na lateral direita e 50,225 metros na lateral esquerda, perfazendo um total de 5.180,304 m²;

* O Lote 02 original mede 169.798 metros de frente, 169.798 metros de fundo, 50,225 metros na lateral direita e 50,225 metros na lateral esquerda, perfazendo um total de 8.527,934 m²

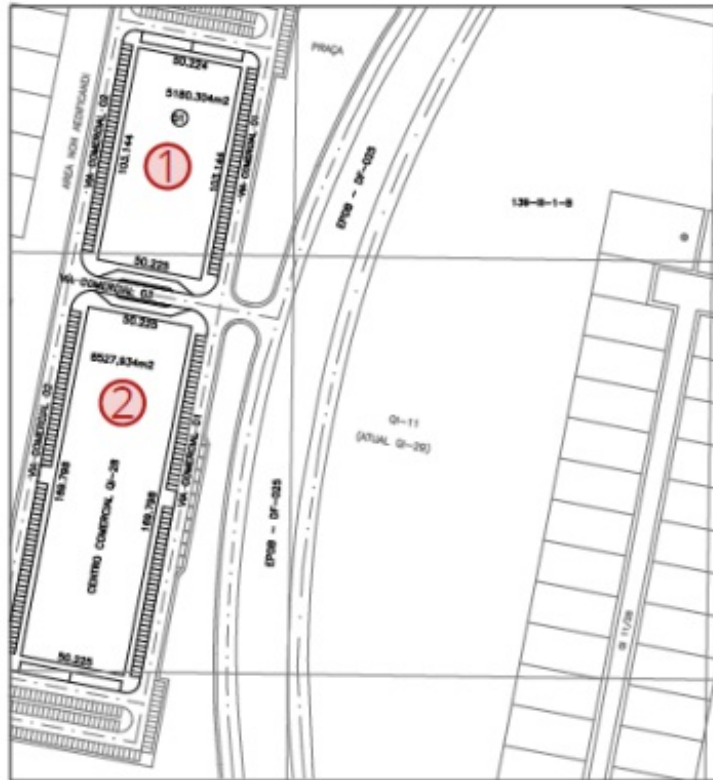


Figura 2: Localização. Fonte: Folha SICAD 139-III-1-B

Após a aprovação do projeto de desdobro, o Lote nº 01 com área de 5.180,304 m², resultaria em 05 lotes com área variando de 1.004,490 m² a 1.083,420 m²; e o Lote nº 02, com área de 8.527,934 m² resultaria em 08 lotes cujas áreas variam de 1.004,490 m² a 1.250,504 m².

Quanto ao seu endereçamento, após o desdobro, os endereços completos seriam apresentados da seguinte maneira, separados por lotes:

LOTE 01

Endereço original: LOTE nº 01 DO CENTRO COMERCIAL DA QI-28 DO SHI/SUL

Endereço resultante: LOTES nº 01A, 01B, 01C, 01D e 01E DO CENTRO COMERCIAL DA QI-28 DO SHI/SUL

LOTE 02

Endereço original: LOTE nº 02 DO CENTRO COMERCIAL DA QI-28 DO SHI/SUL

Endereço resultante: LOTES nº 02A, 02B, 02C, 02D, 02E, 02F, 02G e 02H DO CENTRO COMERCIAL DA QI-28 DO SHI/SUL

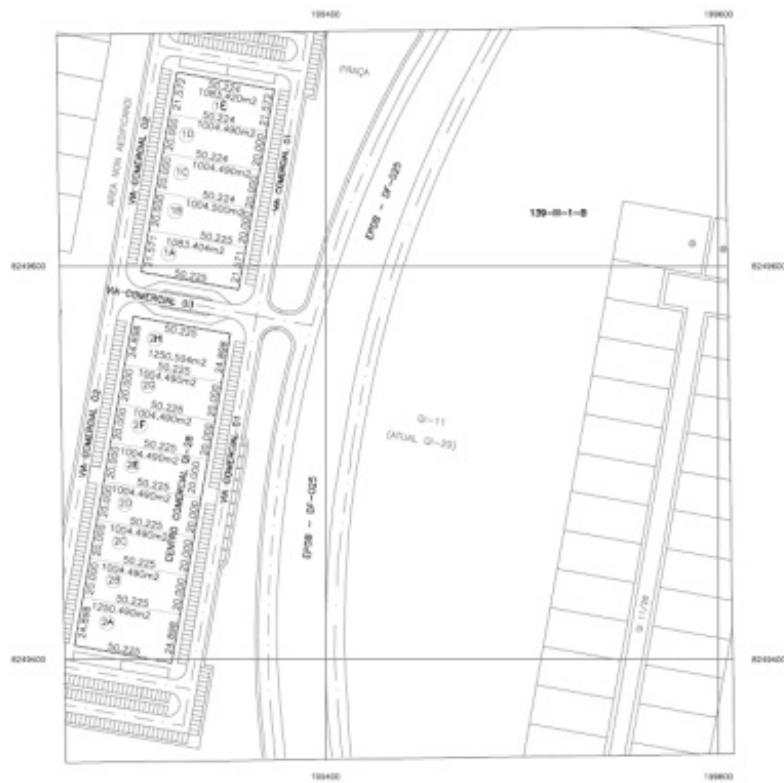


Figura 3: Situação Proposta.

3. PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

De acordo com o Art. 3º, § 1º, inciso II da LC 950/2019, a permissão para o desdobro se dá mediante a manutenção dos parâmetros de uso e ocupação do lote original.

Para os lotes decorrentes desse Desdobro, serão mantidos os mesmos parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos para o lote original na Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 - LUOS, com destinação 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 subcategoria 2 – CSII 2 – cujos lotes são localizados em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros.



Figura 4: Usos segundo LUOS. Fonte: Seduh

Para o presente desdobro, foi necessária a criação de uma 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 abrange a área dos lotes resultantes. Essa nova faixa de área irá manter inalterados os parâmetros originais constantes no Anexo III, quadro 8A, Código 1.614 da LUOS:

Tabela 01: Parâmetros urbanístico de uso e ocupação do solo do lote original:

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	AFRAFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	COTA SOLEIRA	GALERIA	SUBSOLO
1614	CSII 2 - QI 28 Lt 1 e 2	5000<as9000	2,10	2,10	70	20	12,00	-	-	-	proibida	cota altimétrica média do lote	-	permitido-tipo 2

Tabela 02: Parâmetros urbanístico de uso e ocupação do solo dos lotes resultantes:

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	AFRAFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	COTA SOLEIRA	GALERIA	SUBSOLO
	CSII 2 - QI 28 Lt 1 e 2 - DB	1000<as5000	2,10	2,10	70	20	12,00	-	-	-	proibida	cota altimétrica média do lote	-	permitido-tipo 2

VOTO

Com base nas análises e conclusão apresentadas neste relatório, afirmo meu voto favorável à aprovação da operação de desdobro dos lotes considerados.

Brasília, 24 de fevereiro de 2022

HAMILTON LOURENÇO FILHO

Conselheiro Suplente - TERRACAP



Documento assinado eletronicamente por **HAMILTON LOURENCO FILHO - Matr. 2875-4, Diretor(a) Técnico(a)**, em 07/03/2022, às 12:06, 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=81312874)
verificador= **81312874** código CRC= **1E3F3345**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3214-4101

00390-00000576/2022-26

Doc. SEI/GDF 81312874