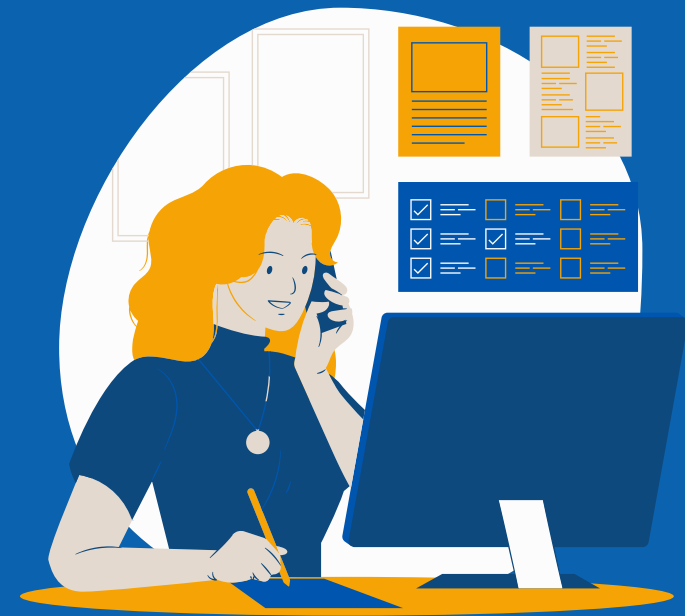


CARTILHA DE ORIENTAÇÕES

PROCESSOS DE DESDOBRO, REMEMBRAMENTO E REVERSÕES

PARTE 1 - ENQUADRAMENTO E DOCUMENTAÇÃO



JAN.2026



Secretaria de Estado
de Desenvolvimento
Urbano e Habitação



PORTAL DE NOVOS
PARCELAMENTOS
DO SOLO



APRESENTAÇÃO

A presente cartilha tem por finalidade auxiliar os proprietários e profissionais na compreensão de conceitos, procedimentos e etapas para o andamento e elaboração dos projetos urbanísticos de desdobro de lotes, remembramento de lotes e projeções e suas respectivas reversões no âmbito no Distrito Federal.

Este manual contempla a apresentação dos dispositivos legais vigentes e a rotina da sua aplicação. Vamos apresentar as definições legais, dúvidas recorrentes, competência de aprovação, documentos necessários para efetivação do pedido e modelos padrões para elaboração de projetos e declarações.

Com essa publicação buscamos celeridade nos processos de desdobro ou remembramento contribuindo com o compromisso da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH) de manter a regularidade do uso e da ocupação do solo, qualificação e dinamização do espaço urbano.

Os temas destaque dessa **Cartilha - PARTE 1**, são:

- Definições das modalidades;
- Legislação aplicável;
- Etapas de análise;
- Protocolo de documentos;
- Requerimento e documentação inicial;
- Orientações para enquadramento e identificação de uso do lote;





DEFINIÇÕES

LOTE

Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe, conforme disposições da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

MODALIDADES

Conforme disposto na Lei Complementar nº 1.027 de 28 de novembro de 2023 a qual dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal fica definido as seguintes modalidades:

DESDOBRO OU DESDOBRAMENTO

A subdivisão de lote oriundo de parcelamento matriculado no cartório de registro de imóveis, que não implique alterações no sistema viário e áreas públicas.

REVERSÃO DE DESDOBRO

A reunificação de lotes resultantes de prévio projeto de desdobro, retornando às características do projeto de urbanismo original.

REMEMBRAMENTO

A 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.

REVERSÃO DE REMEMBRAMENTO

A divisão de lote resultante de prévio remembramento, retornando às características do projeto de urbanismo original.



LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Para elaboração dos projetos urbanísticos de desdobro ou remembramento, é necessário o atendimento à legislação relacionada a seguir:

- **Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009** – aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012** – aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019** – aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 1.041, de 12 de agosto de 2024** – Aprova o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB e dá outras providências;
- **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;
- **Decreto nº 46.143, de 19 de agosto de 2024** – que regulamenta a Lei Complementar nº 1.027/2023;

De acordo com as peculiaridades de cada projeto poderá ser exigido o atendimento à legislações específicas de acordo com a localização e normativas relacionadas.

ETAPAS INICIAIS DE ANÁLISE

PROCESSOS DE DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

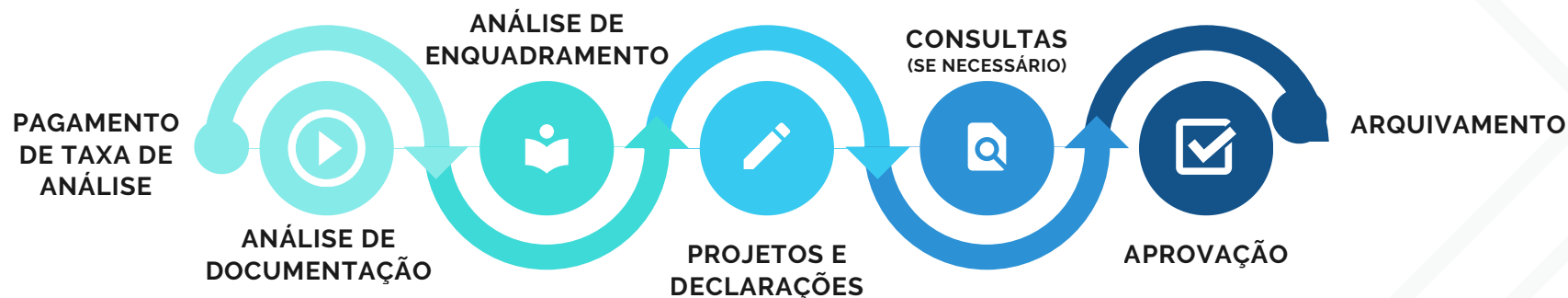


COMPETÊNCIA PELA APROVAÇÃO

Os projeto de desdobro ou remembramento de lote são analisados pela Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR, da subsecretaria de Parcelamentos do Solo e Regularização Fundiária - SUPAR. Seguindo as seguintes etapas de acordo com o tipo de processo em comprimento ao Art. 133, do Decreto 46.143, de 19 de agosto de 2024:

ETAPAS DE ANÁLISE E APROVAÇÃO

PROCESSOS DE **DESDOBRO E REMEMBRAMENTO.**



PROCESSOS DE **REVERSÃO DE DESDOBRO E REVERSÃO DE REMEMBRAMENTO.**





ETAPAS - DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

PROTOCOLO DE DOCUMENTOS

Todos os protocolos de documentos e projetos devem ser realizados por meio da Central Integrada de Licenciamento - CILURB.

O acesso ao CILURB pode ser realizado por meio do link:

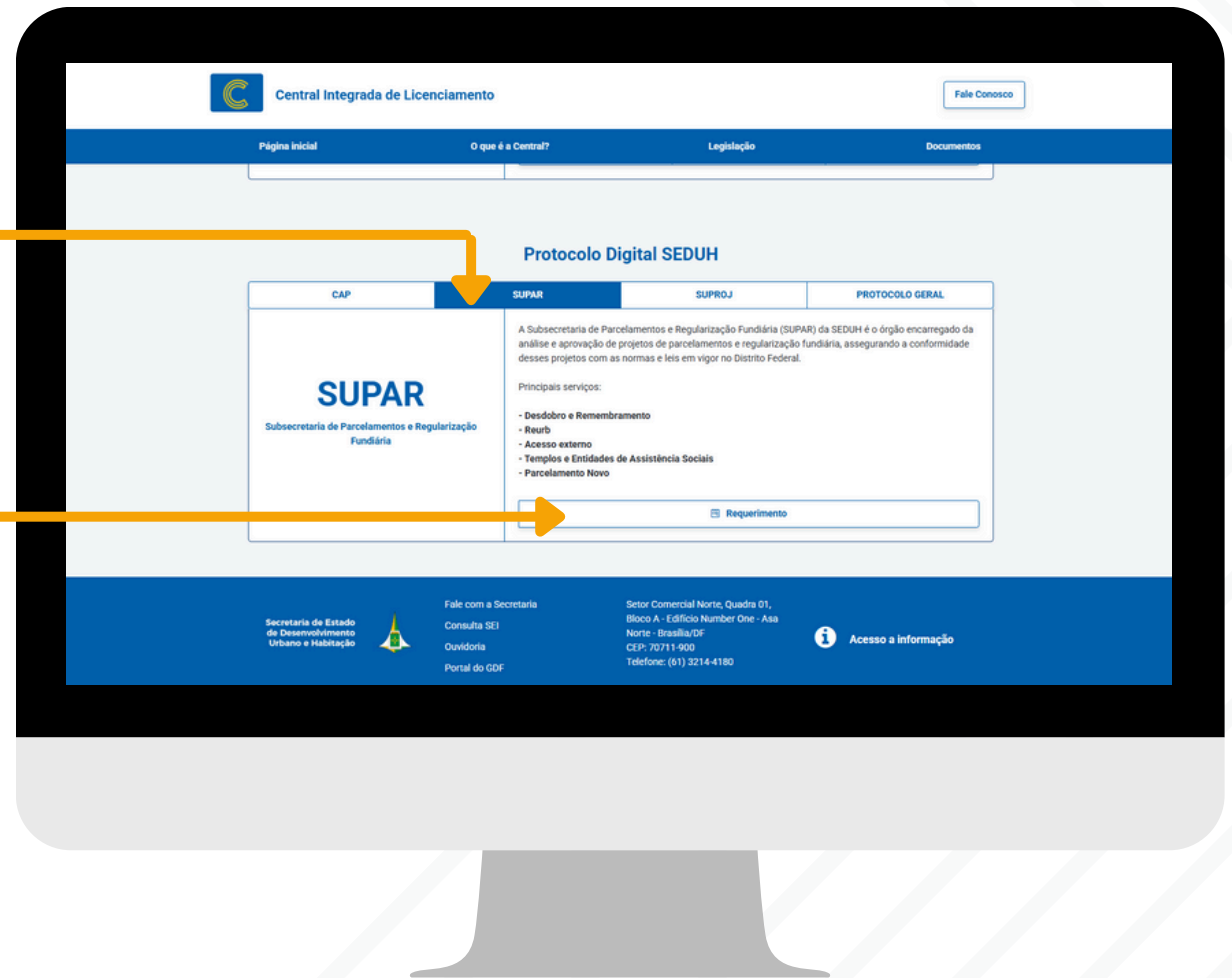
<https://sistemas.df.gov.br/CILURB/SEDUH/CentralIntegradaLicenciamento>

1

Rolando a página para baixo, acesse o **Protocolo Digital SEDUH**. Clique na aba **SUPAR** - depois em **REQUERIMENTO**.

2

Aparecerá uma nova página em que é possível escolher o protocolo de processos em andamento ou processos novos. Escolha a modalidade mais apropriada de acordo com o caso.





ETAPAS - DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

PROTOCOLO DE DOCUMENTOS

Todos os protocolos de documentos e projetos devem ser realizados por meio da Central Integrada de Licenciamento - CILURB.

3

Preencha os dados para envio de solicitação.

Central Integrada de Licenciamento

Fale Conosco

Enviar Solicitação

Envio de Solicitação

Número do Requerimento *

Nome Completo *

Assunto *

Telefone *

Email *

Confirmar Email *

Requerimento

Descreva seu pedido

Arquivos

Selecione Aqui

*Adicione apenas documentos PDF, DWG, JPEG, PNG e JPG.

4

Selecione todos os arquivos que deseja protocolar. Atenção: Adicione apenas documentos PDF, DWG, JPEG, PNG e JPG.

Todos os documentos deverão ser apresentados exclusivamente em formato digital. Caso seja necessária assinatura, esta deverá ser realizada mediante certificação digital válida, conforme a legislação vigente.

5

Para finalizar clique em **Enviar Solicitação**



ETAPAS - DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

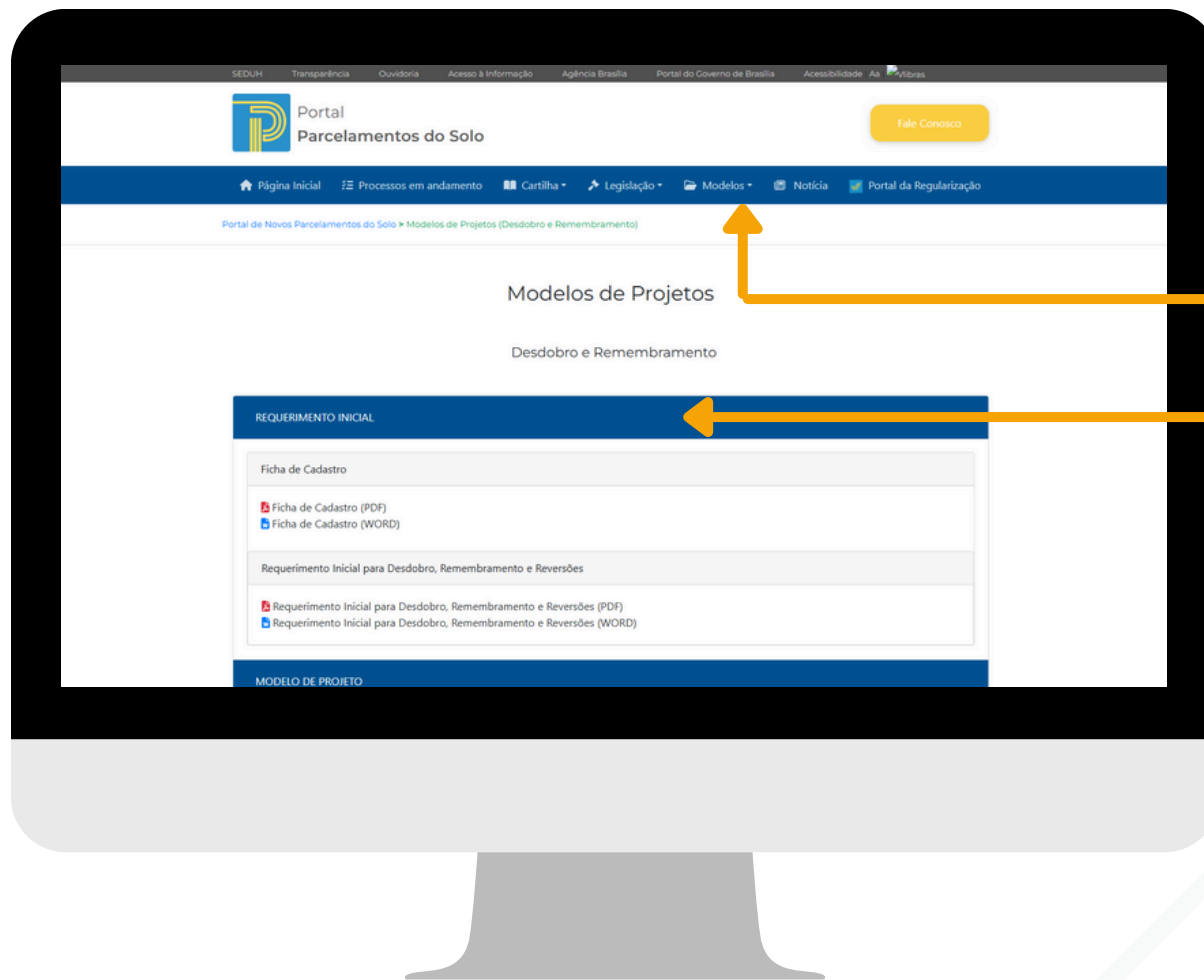
REQUERIMENTO INICIAL

O processo se inicia com o **pagamento da taxa de análise**.

Para emissão do boleto para pagamento de taxa o interessado deve encaminhar o Requerimento Inicial preenchido, com as respectivas fichas de cadastro e toda documentação inicial.

Os requerimentos iniciais estão disponíveis exclusivamente no Portal de Parcelamento do Solo, por meio do link:

<https://parcelamentosdosolo.seduh.df.gov.br/modelos-desdobro>



1 Clique na aba **Modelos** - depois em **Desdobro e Remembramento**

2 Clique na aba **Requerimento Inicial**.

Nessa aba você terá acesso ao **Requerimento Inicial e à Ficha de Cadastro** em formato editável.

Para envio e protocolo não se esqueça de salvar em formato PDF e assinar o documento por meio de certificação digital válida.

O protocolo deve ser realizado no site da CILURB, conforme orientação anterior.

ETAPAS - DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

DOCUMENTAÇÃO INICIAL

Após pagamento da taxa de análise, **o interessado deve encaminhar o comprovante de pagamento**, para continuidade da análise.

Os documentos já protocolados serão analisados e caso necessário, será solicitada complementação.

Os documentos iniciais são definidos no Art. 11, do Decreto 46.143, de 19 de agosto de 2024, conforme listados a seguir.



- **Certidão de ônus do imóvel** ou imóveis, emitida pelo correspondente cartório de registro de imóveis em até 30 dias anteriores à data do protocolo, livre de impedimentos legais de domínio;
- No caso de **pessoa jurídica proprietária** do imóvel:
 - Contrato ou estatuto social e respectiva ata de eleição, acompanhados de certidão simplificada da junta comercial;
 - Documentação pessoal do representante legal da pessoa jurídica; e
 - Cadastro nacional de pessoa jurídica.
- No caso de **pessoa física proprietária** do imóvel:
 - Apresentar documentação pessoal, Registro Geral - RG e Cadastro de Pessoa Física - CPF, acompanhada de comprovante de residência.
- No caso em que o proprietário **se fizer representar**:
 - Apresentar procuração pública com outorga de direitos específicos para a finalidade pretendida.
 - Documentação de identificação pessoal do outorgado, no caso de pessoa física, ou a documentação da pessoa jurídica outorgada, bem como de seus representantes.



ETAPAS - DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

DOCUMENTAÇÃO INICIAL

CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES SOBRE A ETAPA DE DOCUMENTAÇÃO

- A documentação para o início do processo de aprovação de projeto de urbanismo, de que trata este Decreto, deve ser protocolada somente em arquivos digitais;
- A análise da documentação inicial e a contagem do prazo de análise se iniciam a partir do protocolo do comprovante de pagamento da taxa de análise;
- As certidões de ônus da matrícula devem ser apresentadas dentro do seu prazo de 30 dias de validade;
- Apenas procuradores e proprietários, devidamente qualificados, podem receber notificações e se manifestar no processo. Caso o responsável técnico deseje fazer protocolos e realizar solicitações no processo, ele precisa de procuração;
- Nos casos de copropriedade (em especial em se tratando de cônjuges), a procuração deve conter como outorgantes ambos os coproprietários;
- Em casos de modificação da situação dominial da matrícula (por exemplo a preexistência de divórcio e partilha de bens, ou inventário e partilha de bens), essa alteração deve obrigatoriamente ser atualizada na matrícula do imóvel;
- Perda de prazo pode acarretar arquivamento do processo e para reanálise deverá ser solicitado desarquivamento do processo que acarreta no pagamento de nova taxa de análise.

ENQUADRAMENTO

PROCESSOS DE DESDOBRO E REMEMBRAMENTO



ETAPAS - DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

ENQUADRAMENTO

Antes de solicitar a abertura do processo, é importante analisar se o pedido de desdobro ou remembramento estão de acordo com as condicionantes da Lei Complementar nº 1.027, de 2023. O enquadramento legal é necessário para identificar se a solicitação é válida e passível de aprovação.

Art. 136. A análise quanto ao enquadramento consiste na verificação da compatibilidade da proposta de desdobro ou remembramento de lotes ou suas reversões com a legislação urbanística de regência.

A análise de enquadramento somente é realizada para processos em andamento, após pagamento de taxa de análise e conclusão da etapa de documentação inicial,

Sugerimos que seja realizado enquadramento preliminar pelo requerente ou responsável técnico, considerando os usos e dimensões dos imóveis, a localização do imóvel e as implicações legais de cada caso.

É importante ler toda a legislação aplicável antes de enviar os documentos para abertura de novo processo. Isso ajuda a evitar que o pedido seja indeferido e que seja feito o pagamento desnecessário de taxa de análise – que não é reembolsável.



ETAPAS - DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

ENQUADRAMENTO

COMO SEI SE O MEU LOTE PODE SER **DESDOBRADO**?



Destacamos a seguir as principais condicionantes conforme previsto na legislação vigente:

- Verifique se o seu lote é registrado. Deve-se possuir registro no Cartório de Registro de Imóveis competente e o lote deve ser oriundo de parcelamento do solo. O desdobro não se aplica para áreas de ocupação informal, para unidades autônomas em condomínio de lotes ou para lojas e apartamentos.
- A proposta não pode implicar em alterações no sistema viário ou em áreas públicas. Não é permitido a abertura de novas vias para acesso aos lotes resultantes. Os lotes resultantes devem ter no mínimo 1 testada voltada para via pública implantada ou prevista em projeto urbanístico registrado.
- Os lotes resultantes devem ter área mínima de 125,00 metros quadrados e testada frontal mínima de 5,00 metros.
- Deve ser realizada análise quanto às possíveis edificações existentes no lote original e verificar se é possível o atendimento ao disposto na Seção III, do Decreto 46.143, 19 de agosto de 2024.

Deve ser realizado estudo específico de enquadramento prévio por profissional habilitado, antes da abertura de processos.



ETAPAS - DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

ENQUADRAMENTO

COMO SEI SE O MEU LOTE PODE SER **DESDOBRADO**?



Destacamos a seguir as principais condicionantes conforme previsto na legislação vigente:

- A proposta deve manter os mesmos parâmetros de uso e ocupação do lote original, exceto para os casos previstos no art. 81, da Lei Complementar nº 1.027/2023.
- O lote original possui qualquer um dos usos para os quais é vedado o desdobro? Os Lotes destinados a **UOS RE 1, RE 2, RO 1, RO 2, RO 3 e RRur, não podem ser desdobrados**, conforme art. 79, da Lei Complementar nº 1.027/2023.
Os casos excetuados pela Lei Complementar nº 1.027/2023 apenas aplicam-se à iniciativas do poder público ou em razão de decisão judicial.
- Nos casos de lotes localizados no Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB, deve-se verificar as determinações do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB, dispostas no Anexo VII, da Lei Complementar nº 1.041, 12 de agosto de 2024.



ETAPAS - DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

ENQUADRAMENTO

COMO SEI SE O MEU LOTE PODE SER **REMEMBRADO**?



Destacamos a seguir as principais condicionantes conforme previsto na legislação vigente:

- Verifique se o seu lote é registrado. Deve-se possuir registro no Cartório de Registro de Imóveis competente e o lote deve ser oriundo de parcelamento do solo. O desdobro não se aplica para áreas de ocupação informal, para unidades autônomas em condomínio de lotes ou para lojas e apartamentos.
- A proposta não pode implicar em alterações no sistema viário ou em áreas públicas. Não é permitido a abertura de novas vias para acesso aos lotes resultantes.
- Os lotes originais devem ser contíguos, ou seja, devem ser lotes que fiquem lado a lado e fazem divisa entre si e não têm outro lote ou via pública separando-os.
- Deve ser realizada análise quanto às possíveis edificações existentes nos lotes originais e verificar se é possível o atendimento ao disposto na Seção III, do Decreto 46.143, 19 de agosto de 2024.

Deve ser realizado estudo específico de enquadramento prévio por profissional habilitado, antes da abertura de processos.



ETAPAS - DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

ENQUADRAMENTO

COMO SEI SE O MEU LOTE PODE SER **REMEMBRADO**?



Destacamos a seguir as principais condicionantes conforme previsto na legislação vigente:

- Para lotes de mesmo uso e faixa de área, os parâmetros e usos serão mantidos após o remembramento, conforme determinado para os lotes originais.
- Para lotes de uso diferentes ou de diferentes faixas de área, as regras para definição de usos e parâmetros resultantes são estabelecidas pelos Artigos 48 e 49, da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS - Lei Complementar nº 948, 16 de janeiro de 2019. Importante que o responsável técnico verifique se o uso resultante e os parâmetros calculados atendem à intenção de projeto e se o proprietário está de acordo, antes da abertura de processo.
- Nos casos de lotes localizados no Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB, deve-se verificar as determinações do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB, dispostas na Lei Complementar nº 1.041, 12 de agosto de 2024.

Deve ser realizado estudo específico de enquadramento prévio por profissional habilitado, antes da abertura de processos.



ETAPAS - DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

ENQUADRAMENTO

VOCÊ SABIA



A aprovação de remembramento que resulte em um único lote pode ser **simultânea à habilitação do projeto arquitetônico**.

Neste caso, a intenção de aprovação conjunta deve ser comunicada à Central de Aprovação de Projetos - CAP no protocolo do projeto arquitetônico previsto para os lotes.

MAS ATENÇÃO!

O procedimento simplificado **não se aplica**:

- Ao remembramento de lotes de usos diferentes ou de diferentes faixas de área;
- A lotes resultantes com área superior a 2.500,00 metros quadrados;
- Lotes resultantes com testada igual ou maior que 100,00 metros;
- Lotes com testadas voltadas para mais de uma via ou logradouro público.



ETAPAS - DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

ENQUADRAMENTO

QUANDO MEU PEDIDO SE ENQUADRA COMO **REVERSÃO**?



Destacamos a seguir as principais condicionantes conforme previsto na legislação vigente:

- Se o lote foi objeto de remembramento ou desdobro anterior, pode ser solicitada à Secretaria, a reversão do ato.
- Os processos de reversão de desdobro ou remembramento, não necessitam a elaboração de projeto urbanístico, pois somente retornam à mesma configuração do projeto original do parcelamento, seguindo todas as medidas de perímetro e área, e os usos definidos para os lotes originais. Para reversão parcial de remembramento, deve ser elaborado projeto urbanístico, conforme determina a seção de remembramento de lotes.
- Nos casos em que o interessado deseje alterar o desenho do lote original deve ser realizada análise quanto à possibilidade de desdobro de lote ou remembramento, conforme as condicionantes anteriores. As reversões apenas se aplicam aos casos em que a configuração original dos lotes será retomada.
- As edificações existentes nos lotes devem atender ao disposto na Seção III, do Decreto 46.143, 19 de agosto de 2024.

Deve ser realizado estudo específico de enquadramento prévio por profissional habilitado, antes da abertura de processos.



ETAPAS - DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

ORIENTAÇÕES - USO DO LOTE




COMO IDENTIFICO O USO DO MEU LOTE?

1

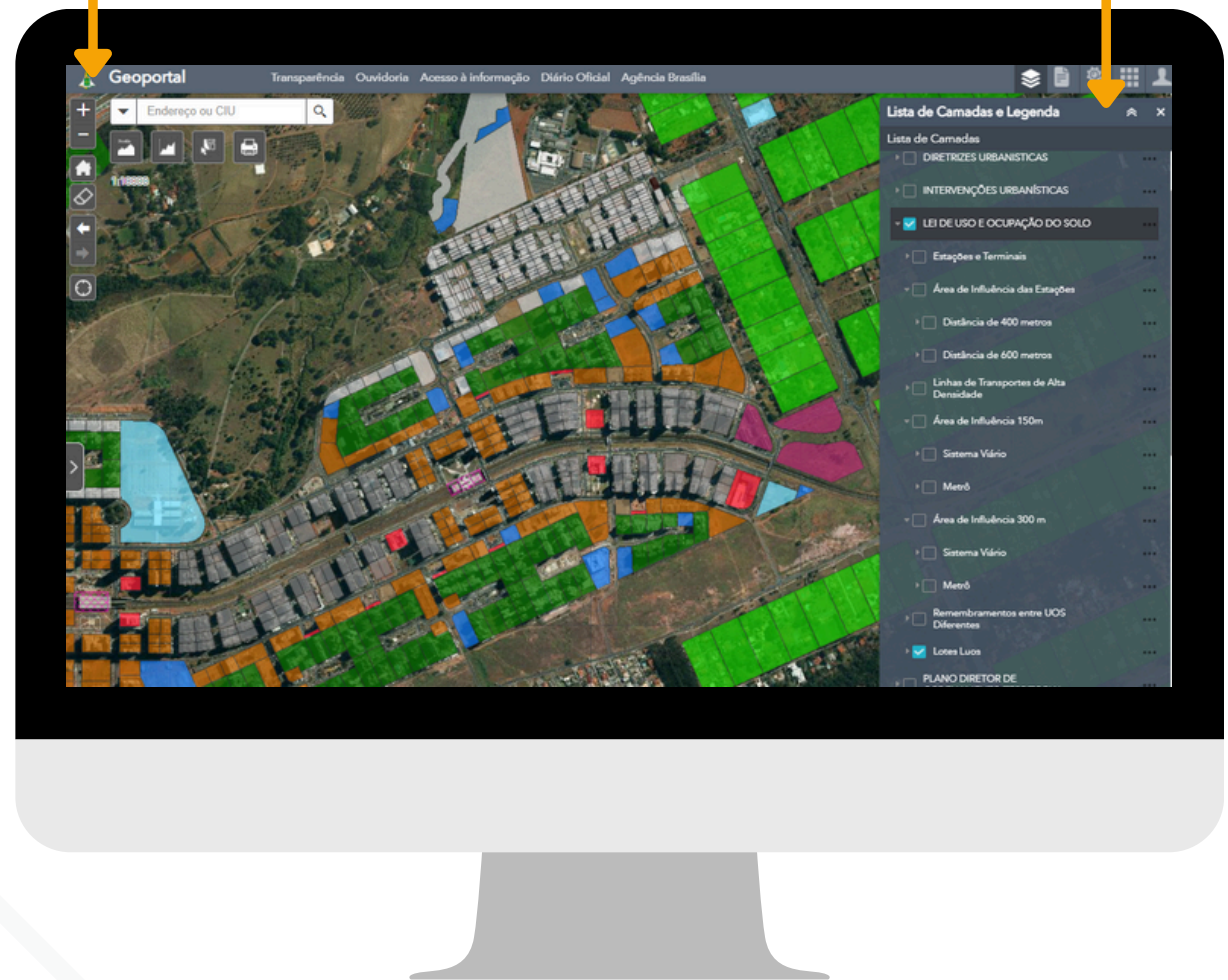
Acesse o site do Geoportal (<https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal/>) e localize o imóvel

2

Na lateral direita acione o ícone  para acessar a Lista de Camadas e Legendas. Clique na camada **LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO** e depois na subcamada **LOTES LUOS**

3

Clique com o botão esquerdo no lote.



ETAPAS - DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

ORIENTAÇÕES - USO DO LOTE

ATENÇÃO

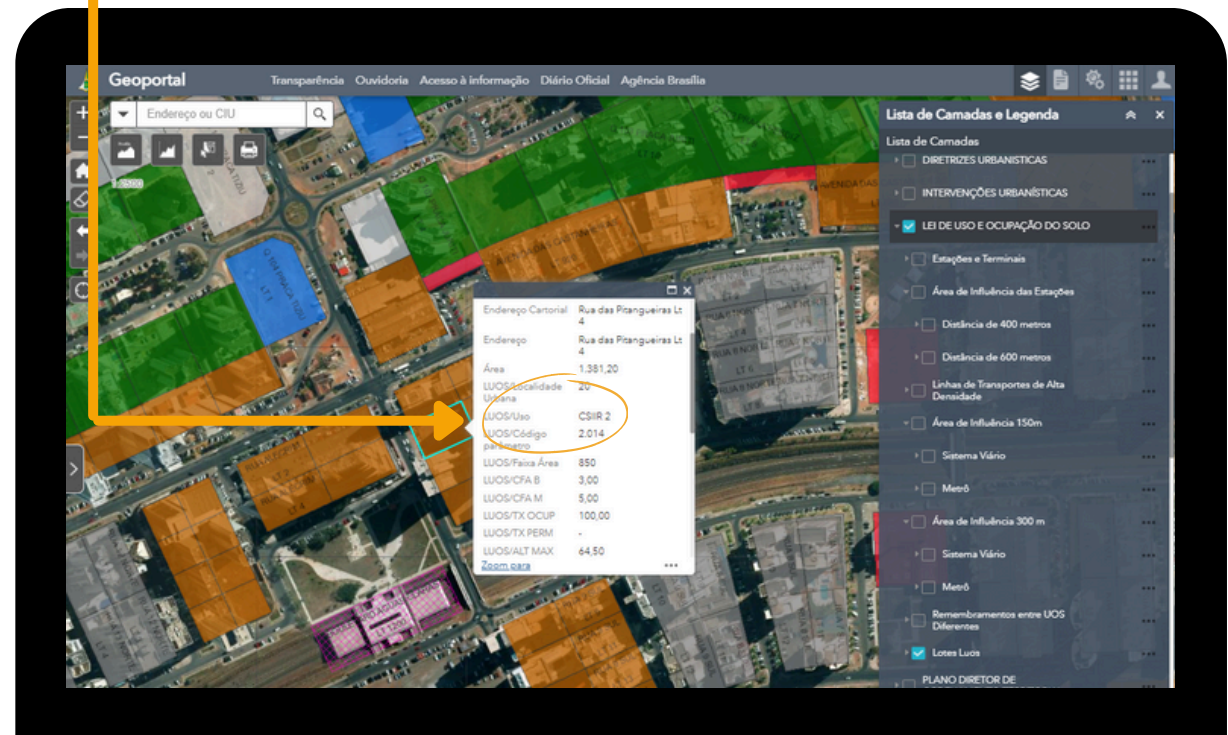
De acordo como **Art. 79, da Lei Complementar 1.027**, de 28 de novembro de 2023, é **vedado o desdobro** em lotes destinado a **habitação unifamiliar**, sendo esses os usos **UOS RE 1, RE 2, RO 1, RO 2, RO 3 e RRur**,

Além disso não são passíveis de desdobro: Projeções, imóvel objeto de compensação urbanística e demais casos previstos na legislação de uso e ocupação do solo específica, conforme descrito nos incisos do mesmo artigo.

4

Ao clicar no lote aparecerá uma tabela com os dados relativos ao imóvel.

Verifique na linha LUOS/USO qual a sigla referente ao uso definido para o lote. Com esse código verifique no Art. 5º da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS - Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, qual a categoria de uso e ocupação do solo - UOS e os usos permitidos nela.






ETAPAS - DESDOBRO E REMEMBRAMENTO ORIENTAÇÕES - USO DO LOTE



E SE O MEU LOTE NÃO
ESTÁ EM ÁREA
ABRANGIDA PELA LUOS?

1

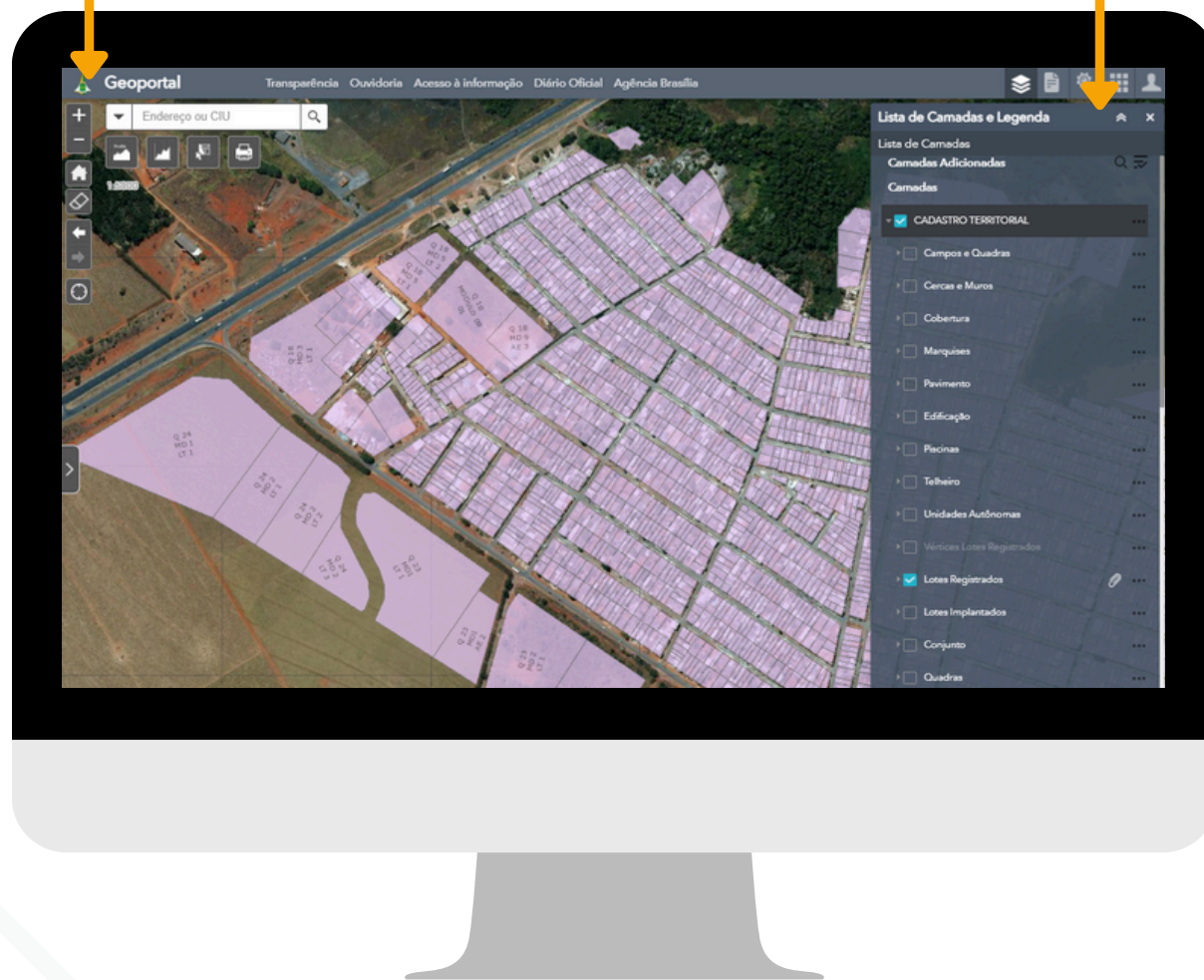
Acesse o site do Geoportal
(<https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal/>)
e localize o imóvel

Na lateral direita acione o ícone  para
acessar a Lista de Camadas e Legendas.
Clique na camada **CADASTRO TERRITORIAL** e
depois na subcamada **LOTES REGISTRADOS**

2

3

Clique com o botão esquerdo no lote.





ETAPAS - DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

ORIENTAÇÕES - USO DO LOTE

Ao clicar no lote aparecerá uma tabela com os dados relativos ao imóvel. Verifique na linha **NORMA VIGENTE** e na linha **PROJETO** quais as normas válidas para o lote.

Nesse caso é necessário identificar no projeto original qual o uso definido para o lote.

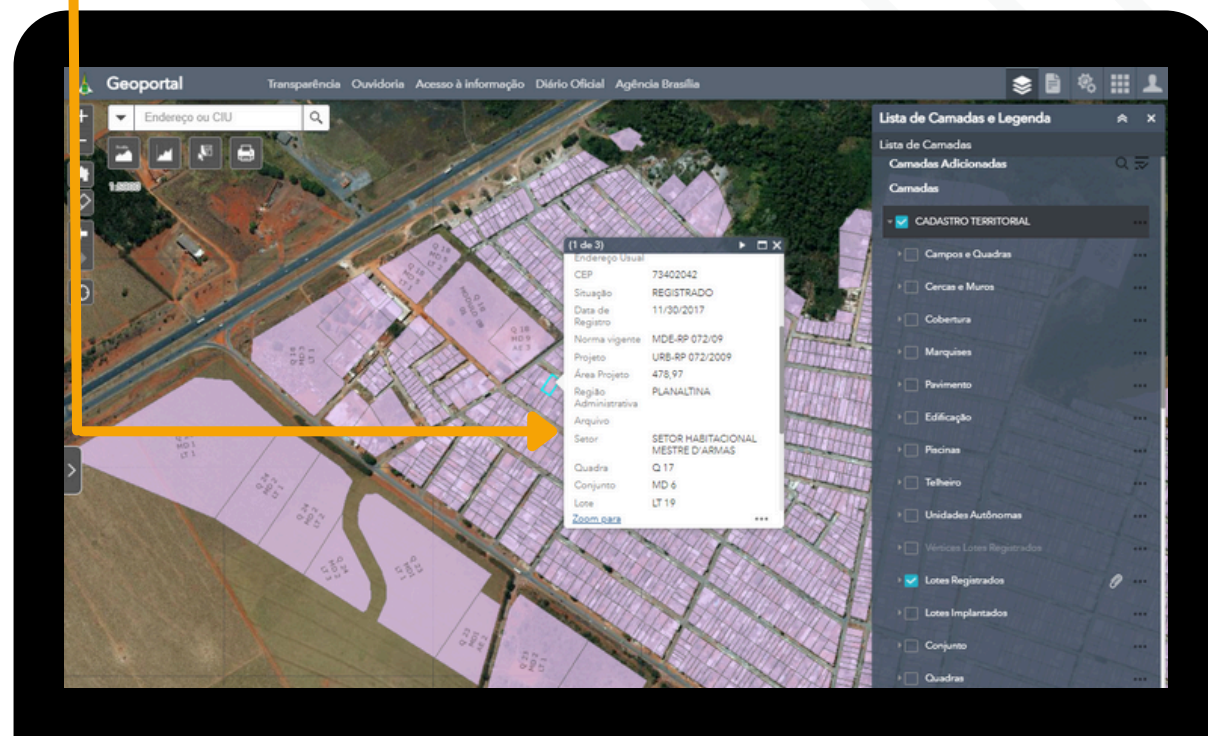
Os projetos de urbanismo registrados estão disponíveis no site do SISDUC - Sistema de Documentação Urbanística e Cartográfica

(<https://www.sisduc.seduh.df.gov.br/v1/>)

Em alguns casos, esta informação também pode ser encontrada na **Certidão de Ônus** do imóvel.

Igualmente se aplica o Art. 79, da Lei Complementar 1.027, de 28 de novembro de 2023, é **vedado o desdobro de lotes destinados aos usos UOS RE 1, RE 2, RO 1, RO 2, RO 3 e RRur,**

4



**PARA INFORMAÇÕES
SOBRE PROJETOS E
APROVAÇÃO ACESSE:**

**CARTILHA - PARTE 2
PROJETOS E APROVAÇÃO**



PORTAL DE NOVOS
PARCELAMENTOS
DO SOLO

Secretaria de Estado
de Desenvolvimento
Urbano e Habitação

