

CARTILHA DE ORIENTAÇÕES

# PROCESSOS DE DESDOBRO, REMEMBRAMENTO E REVERSÕES

## PARTE 2 - PROJETOS E APROVAÇÃO



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 2**, são:

- Composição do Projeto Urbanístico;
- Registro de Responsabilidade Técnica - RRT;
- Modelos de Projetos (MDE, NGB e URB)
- Arquivo Shapefile;
- Edificações Existentes e
- Aprovação e Registro Cartorial





# COMPOSIÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO

## - DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

O projeto de urbanismo de desdobro ou remembramento é composto por:

**URB** Planta de Urbanismo de Desdobro ou Remembramento

**MDE** Memorial Descritivo de Desdobro ou Remembramento

**NGB** Norma de Edificação, Uso e Gabarito de Desdobro ou Remembramento

**SHAPE FILE** base dos lotes resultantes do projeto em formato shapefile



Os projetos de desdobro ou remembramento **devem ser apresentados conforme os modelos disponíveis no Portal de Parcelamentos do Solo**, acompanhados de:

- Registro de Responsabilidade Técnica e
- Manifestação quanto às edificações existentes.

[Acesse os modelos no Portal de Parcelamentos do Solo](#)





# **PROJETOS DE URBANISMO**

## **PROCESSOS DE DESDOBRO E REMEMBRAMENTO**



## MODELOS DE PROJETOS

Os modelos de documento-padrão, disponíveis no Portal de Parcelamento do Solo, devem ser utilizados para elaboração de projeto de urbanismo de desdobro ou remembramento,

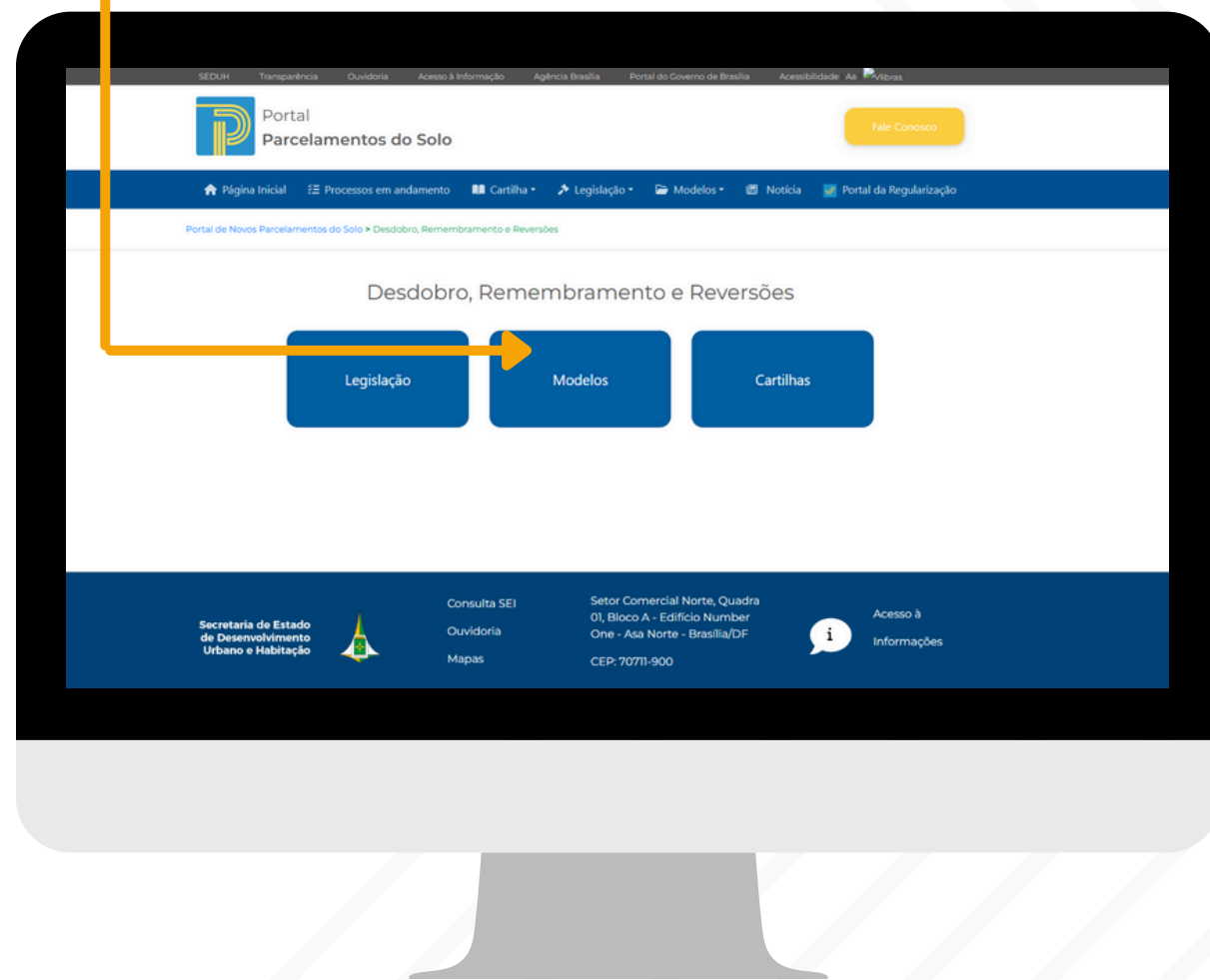
Seguir os modelos de documento-padrão é fundamental na elaboração de projetos de urbanismo de desdobro ou remembramento.

Esses modelos garantem uniformidade, clareza e segurança jurídica, além de facilitarem a análise técnica pelos órgãos competentes. Ao adotar os formatos oficiais, o profissional assegura que todas as informações essenciais estejam corretamente estruturadas, reduz o risco de retrabalho e contribui para um processo de aprovação mais ágil, transparente e alinhado às normas urbanísticas vigentes.

Os modelos vigentes e arquivos de apoio estão disponíveis exclusivamente no Portal de Parcelamentos do Solo.

O acesso deve ser realizado clicando na aba “DESDOBRO E REMEMBRAMENTO” e em seguida “MODELOS”

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





# MDE MEMORIAL DESCRITIVO DE DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

O **Memorial Descritivo - MDE** para desdobro ou remembramento **deve ser apresentado conforme modelo-padrão, em PDF**, contendo os seguintes itens:

- Apresentação do projeto;
- Croqui de situação;
- Projetos alterados;
- Composição do projeto;
- Legislação relativa ao projeto;
- Endereçamento cartorial original e resultante;
- Croqui de locação da situação atual do lote ou lotes;
- Croqui de locação da situação com a proposta de desdobro ou remembramento;
- Parâmetros de uso e ocupação do lote ou lotes originais;
- Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias;
- Equipe técnica de elaboração de projeto;
- Equipe técnica de aprovação do projeto; e
- Equipe de governo.

PROCESSO DE Escolher um item.:			
Processo SEI-GDF nº Clique aqui para digitar texto.			
<b>ATO DE APROVAÇÃO E PUBLICAÇÃO</b> O ato de aprovação deste projeto, por meio de sua publicação no Diário Oficial do Distrito Federal, será disponibilizado de forma digital na base de dados da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, conforme os procedimentos definidos pela Portaria nº 87, de 27 de setembro de 2024, que estabelece os procedimentos para as anotações das alterações dos projetos de urbanismo e sua disponibilização no Sistema de Documentação Urbanística e Cartográfica - SISDUC.			
<b>MEMORIAL DESCRITIVO</b>			
<b>MDE</b> Clique aqui para digitar texto.	REGIÃO ADMINISTRATIVA: Escolher um item. Endereço Original: Clique aqui para digitar texto. Endereço Resultante: Clique aqui para digitar texto.		
DATA: Clique aqui para inserir uma data.			
RT: Clique aqui para digitar texto. CAU: Clique aqui para digitar texto.	APROVO / ASSESSOR (A):	APROVO / COORDENADOR (A):	APROVO / CHEFE DE UNIDADE:

O arquivo disponibilizado possibilita o preenchimento somente dos campos editáveis.

Esse formato de arquivo, especialmente por possuir restrição de edição, garante a padronização da formatação e a correta disposição das informações que serão preenchidas. Essa uniformidade reduz significativamente a ocorrência de erros, assegura que todos os campos essenciais sejam mantidos conforme a legislação e evita análises excessivamente longas, tornando o processo mais eficiente e confiável.



# MDE MEMORIAL DESCRITIVO DE DESDOBRO E REMEMBRAMENTO



## COMO INSERIR IMAGENS?

**1. APRESENTAÇÃO**

Trata o presente projeto dos procedimentos para Escolher um item.

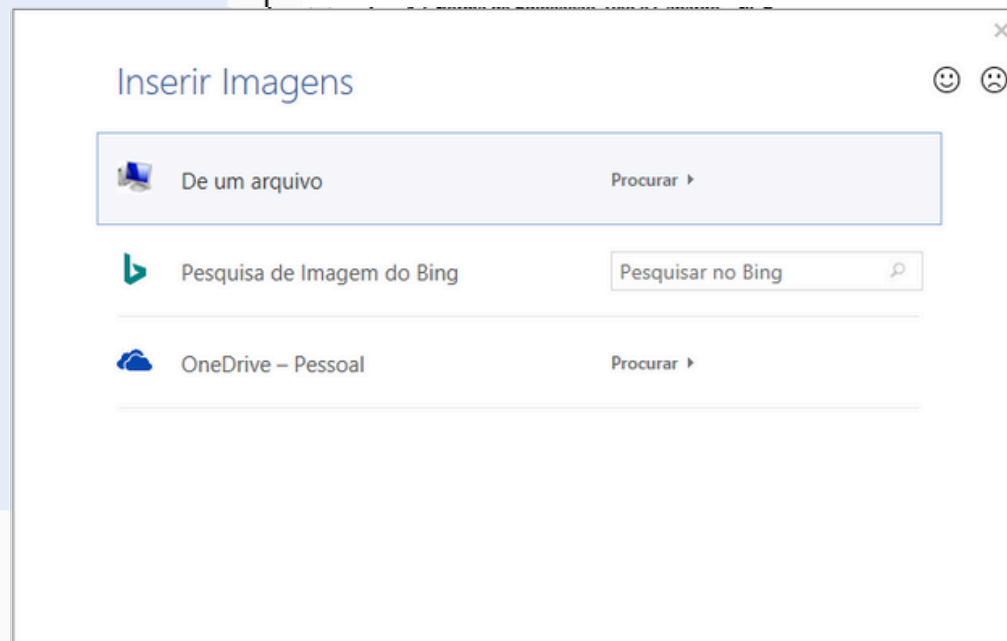
Em conformidade com a legislação vigente, o lote está matriculado em cartório de registro de imóveis consoante com as seguintes informações:

Região Administrativa: Escolher um item.  
Número de matrícula: Clique aqui para digitar texto.  
Endereço cartorial original: Clique aqui para digitar texto.  
Área do lote ou lotes originais: Clique aqui para digitar texto.

**2. CROQUI DE SITUAÇÃO**

**1** Clicar no botão localizado no centro da área demarcada.

**2** Na aba aberta, selecione o local de origem do arquivo e clique em inserir



## ▶▶ IMPORTANTE ◀◀

As imagens devem ser elaboradas em arquivos separados e nelas devem constar todas as informações técnicas necessárias.

Antes de inserir os itens: Quadro de Unidades Imobiliárias e a tabela contendo as faixas de uso e parâmetros, o preenchimento deve ser realizado nos arquivos disponibilizados em formato XLS e posteriormente exportados para o formato de imagem.

Os arquivos em formato XLS também estão disponíveis na aba Modelos do Portal de Parcelamento do Solo.



# URB PLANTA DE URBANISMO DE DESDOBRO OU REMEMBRAMENTO

A análise da **Planta de Urbanismo - URB** compreende dois arquivos nos formatos DWG e PDF conforme modelo-padrão.

A área representada deve abranger o perímetro do projeto e entorno imediato, contendo, ainda, as seguintes informações:

- Representação gráfica do **limite do lote/lotos resultantes**;
- Cotas referentes ao perímetro dos lotes resultantes;
- **Endereçamento** do lote/lotos resultantes;
- **Indicação de área** do lote/lotos resultantes;
- Sistema viário próximo, com a sua nomenclatura, inclusive no caso de rodovias;
- Endereçamento dos lotes vizinhos;
- **Numeração dos lotes**, com os algarismos inscritos **dentro de um círculo ou elipse**;
- Indicação de **Norte** voltado para a parte superior da folha; e
- Indicação de faixas de domínio, faixas de servidão, faixas non aedificandi e quaisquer outras interferências com os lotes objeto do projeto.

PLANTA DE URBANISMO DE DESDOBRO / REMEMBRAMENTO			
URB XXX/XXXX		REGIÃO ADMINISTRATIVA XXX - RA XXX ENDEREÇO:	
ESTA PLANTA ALTERA URB XX OU PG	DATA: XXXXXXX	FOLHA SICAD XXX-XX-XX-XX	
MOE XXXXXXX	SIRGAS000	ESCALA 1: XXXX	KR XXXXX
RT: GAB:	ASSESSOR (A) - APROVO:	COORDENADOR (A) - APROVO:	CHEFE DA UNIDADE - APROVO:
FOLHA: 1/1			

A URB deve ser apresentada conforme modelo-padrão em formato PDF e DWG.

A prancha deve ser preenchida com as informações de projeto e deve ser apresentada na aba layout do software de edição, sem alteração da escala ou alteração da formatação.

Os projetos devem ser elaborados em formatação tamanho A4, em escala compatível com a informação a ser comunicada, preferencialmente na escala de 1:1000.



# URB PLANTA DE URBANISMO DE DESDOBRO OU REMEMBRAMENTO

A base de referência georreferenciada deve ser elaborada a partir da combinação das seguintes fontes cadastrais disponíveis no banco de dados do Geoportal:


I - Camada "**Lotes Registrados**", constante na camada "**Cadastro Territorial**"; e  
II - Camada "**Meio Fio**" e "**Faixa de Domínio**", constante na camada "Sistema Viário".

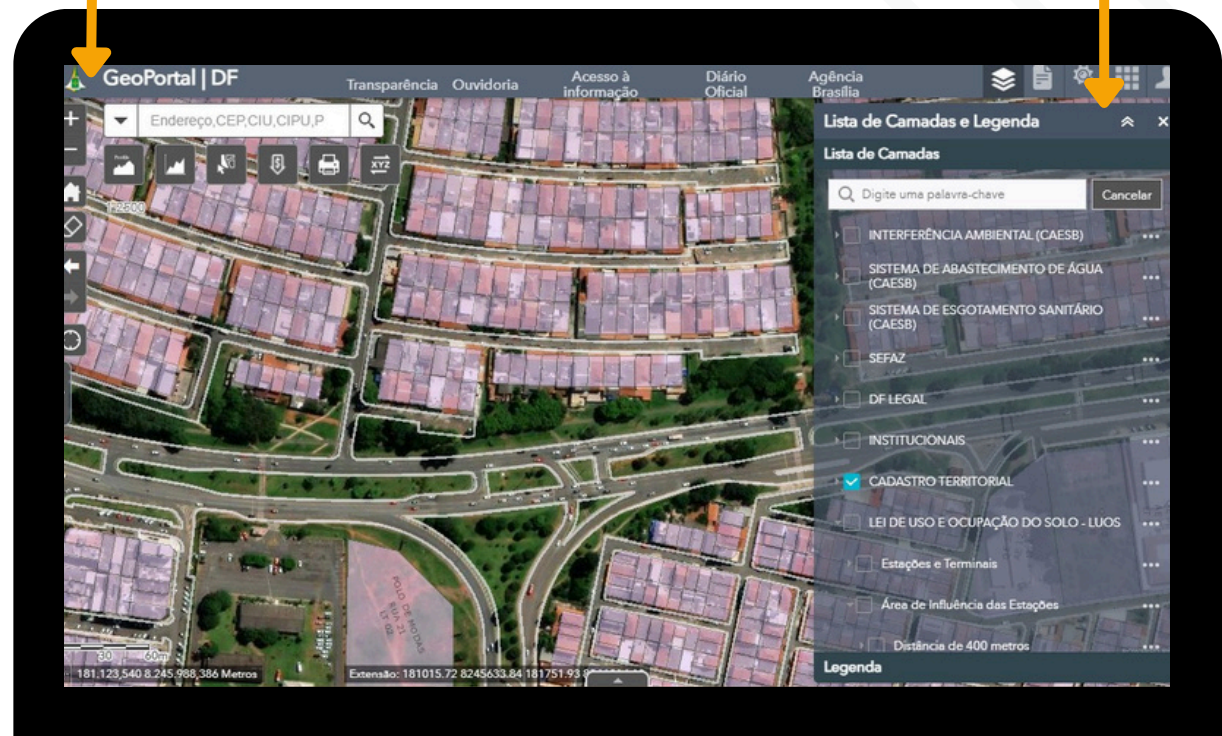
- Os lotes objeto do desdobro ou remembramento devem ser representados na base de referência com a área e cotas do projeto original e de acordo com o registrado na certidão de ônus.

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 CADASTRO TERRITORIAL/ LOTES REGISTRADOS e em SISTEMA VIÁRIO/ MEIO FIO





# URB PLANTA DE URBANISMO DE DESDOBRO OU REMEMBRAMENTO

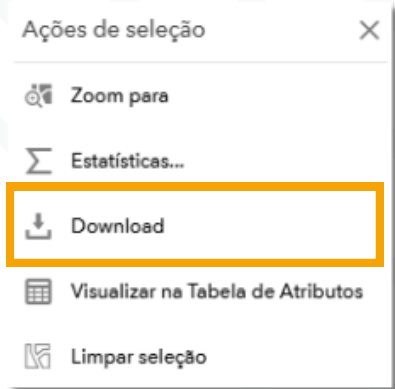
3

Clique no terceiro ícone para selecionar a área a ser baixada. Importante que a área contenha os lotes objeto do processo e entorno



4

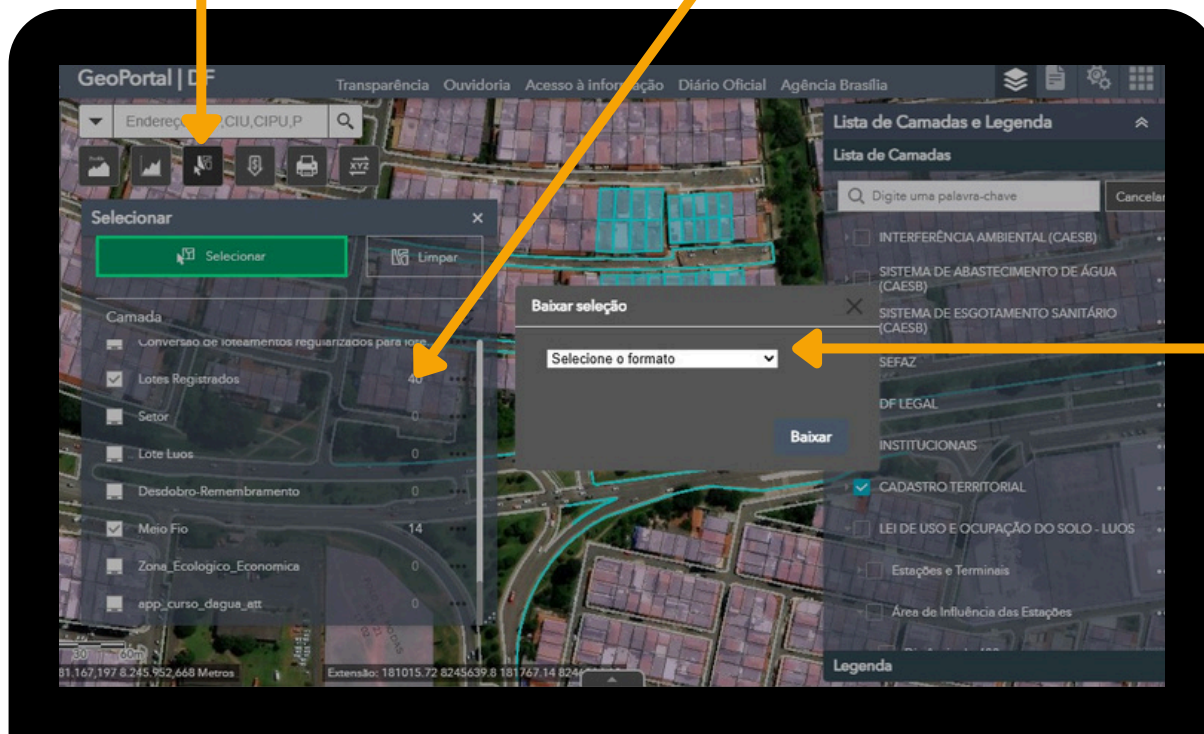
Após selecionar, aparecerão as camadas disponíveis para download. Encontre as camadas indicadas anteriormente e, em cada uma delas, clique nos três pontinhos, localizados na lateral direita e depois em Download



5

Selecione na janela o formato e ano da versão desejada para baixar.

ATENÇÃO: Não é possível baixar um conjunto de camadas. É necessário selecionar todas individualmente para elaboração posterior de arquivo base.





## URB PLANTA DE URBANISMO DE DESDOBRO OU REMEMBRAMENTO

A análise técnica referente ao arquivo DWG compreende os seguintes itens:

- Georreferenciamento em conformidade com o Sistema Cartográfico do Distrito Federal, referenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, atual SIRGAS-2000;
- Conferência da aplicação do fator de correção Kr;
- Verificação das dimensões de perímetro e área com uso da ferramenta LISP e
- Conferência da delimitação do lote resultante por meio de poligonal fechada.

Para elaboração do projeto deve ser utilizado, preferencialmente, o valor de Kr do projeto urbanístico de parcelamento do solo original ou da folha SICAD 1:10000 na qual o projeto se insere.



### IMPORTANTE

Os lotes objeto de desdobro ou remembramento devem ser representados na base de referência com a área e cotas **conforme o projeto original do parcelamento** e de acordo com o registrado na certidão de ônus.

O arquivo base deve ser editado com uso da **ferramenta LISP e aplicação do fator de correção Kr**, constante na folha da Articulação SICAD 1:10.000, também disponível no Geoportal. Não é necessária a edição dos lotes do entorno, no entanto deve haver compatibilidade entre o projeto e os lotes vizinhos.

As edições realizadas não devem interferir no georreferenciamento do projeto.



# NGB NORMA DE EDIFICAÇÃO, USO E GABARITO DE DESDOBRO OU REMEMBRAMENTO

## ▶▶ IMPORTANTE ◀◀

A apresentação de NGB pode ser dispensada nos seguintes casos:

- Quando as áreas dos lotes resultantes do desdobro ou remembramento se mantiverem dentro da faixa de área prevista para o lote original da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS;
- Nos casos de lotes cujos parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nas normas urbanísticas dos parcelamentos urbanos do solo e dos decorrentes de regularização fundiária que não estejam integrados à LUOS, que permanecem vigentes até a compatibilização prevista no art. 90, da LC 948/2019;
- Ou para imóveis inseridos no Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB, desde que não haja alteração de uso e/ou parâmetro.

PROCESSO DE Escolher um item. Processo SEI-GDF nº Clique aqui para digitar texto.			
ATO DE APROVAÇÃO E PUBLICAÇÃO O ato de aprovação deste projeto, por meio de sua publicação no Diário Oficial do Distrito Federal, será disponibilizado de forma digital na base de dados da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, conforme os procedimentos definidos pela Portaria nº 87, de 27 de setembro de 2024, que estabelece os procedimentos para as anotações das alterações dos projetos de urbanismo e sua disponibilização no Sistema de Documentação Urbanística e Cartográfica - SISDUC.			
<b>NORMA DE USO E GABARITO</b>			
NGB Clique aqui para digitar texto.	REGIAO ADMINISTRATIVA: Escolher um item. Endereço Original: Clique aqui para digitar texto. Endereço Resultante: Clique aqui para digitar texto.		
DATA: Clique aqui para inserir uma data.			
RT: Clique aqui para digitar texto. CAU: Clique aqui para digitar texto.	APROVO / ACESSOR (A)	APROVO / COORDENADOR (A)	APROVO / CHEFE DE UNIDADE
NGB Clique aqui para digitar texto. - Página 1 de 3			

A NGB deve ser apresentada conforme modelo-padrão em formato PDF, contendo, no mínimo, os seguintes itens:  
I - folha de rosto conforme modelo;  
II - parâmetros de uso e ocupação do lote ou lotes originais; e  
III - parâmetros de uso e ocupação do lote ou lotes resultantes.



# SHAPEFILE

O junto dos documentos anteriores, o projeto de URB deve apresentar também a base dos lotes do projeto de parcelamento do solo urbano em **shapefile**, com o georreferenciamento no sistema SIRGAS 2000.

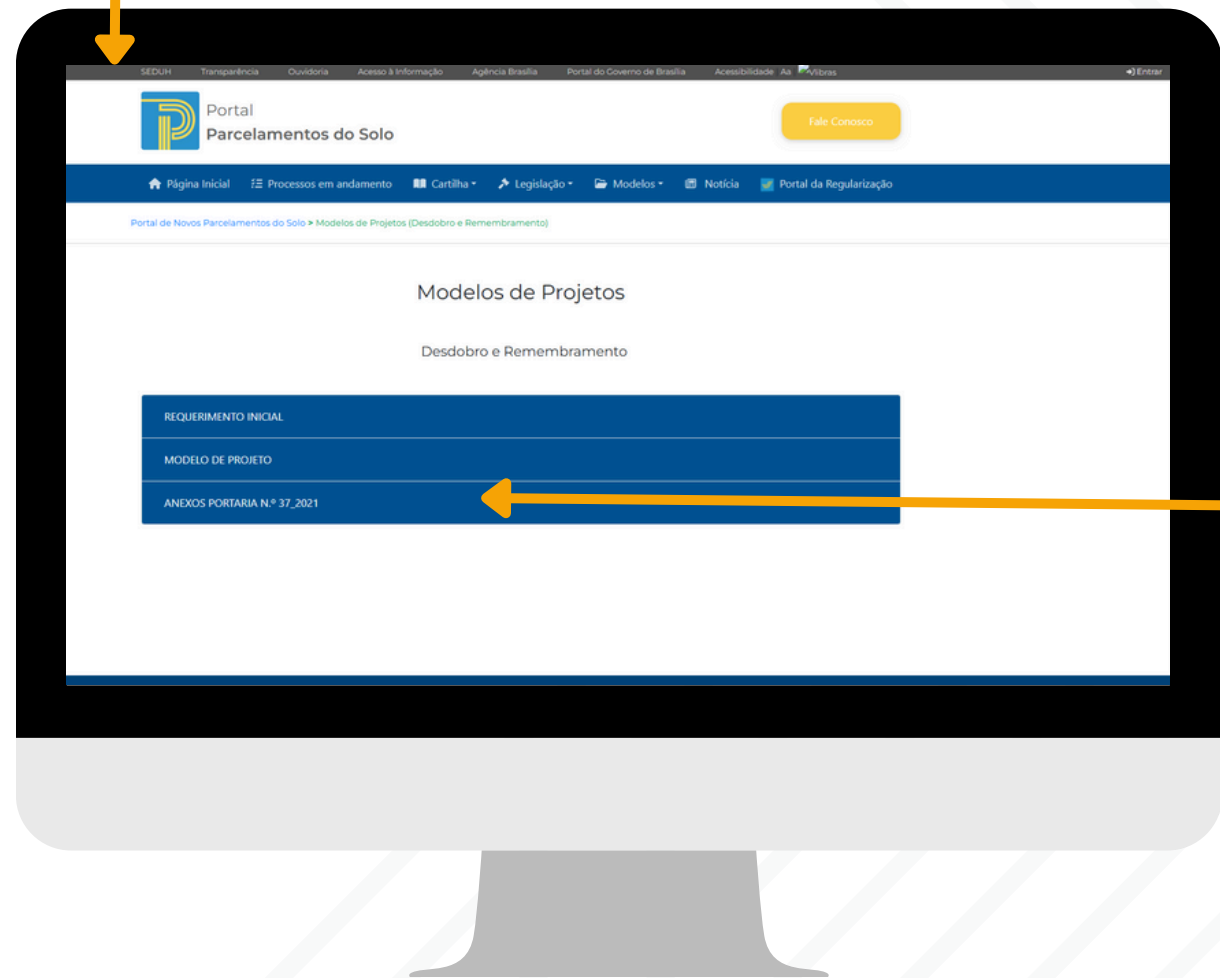
Para preenchimento deve ser seguido a **Dicionário de Dados para elaboração de shapefile**, disponível no Portal de Parcelamentos do Solo.

Na aba modelos é possível acessar o **Dicionário de Dados e o tutorial para elaboração do arquivo Shapefile** com as principais recomendações.

Além disso, vale lembrar que cada lote resultante deve ser representado como um polígono e devem ser preenchidos os dados referentes à tabela de atributos.

1

O Dicionário de dados e o tutorial de elaboração estão disponíveis na aba modelos, exclusivamente em: (<https://parcelamentosdosolo.seduh.df.gov.br/modelos-desdobro>)





# EDIFICAÇÕES EXISTENTES



## O QUE ACONTECE SE EXISTEREM EDIFICAÇÕES NO MEU LOTE?

Nesse caso as edificações devem estar de acordo com a legislação urbanística e edilícia do lote ou projeção resultante no termos Seção III, do Capítulo V, Título III, do Decreto 46.143, de 19 de agosto de 2024.

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.



### EDIFICAÇÕES EM CONFORMIDADE

Apresentar **Laudo Técnico de Conformidade** de Parâmetros, com o respectivo RRT ou ART.

O formulário para preenchimento está disponível na aba modelos, no Portal de Parcelamentos do Solo



### EDIFICAÇÕES EM DESCONFORMIDADE

Apresentar **Termo de Compromisso para Adequação de Desconformidades** ou **Termo de Compromisso para Demolição de Edificação** acompanhado da **Licença de Demolição**

Os formulários para preenchimento estão disponíveis na aba modelos, no Portal de Parcelamentos do Solo



### SEM EDIFICAÇÕES

Apresentar a **Declaração de Inexistência de Edificação** assinada pelo proprietário do imóvel.

O formulário para preenchimento está disponível na aba modelos, no Portal de Parcelamentos do Solo



# APROVAÇÃO

O desdobro, remembramento, reversão do desdobro ou reversão de remembramento são aprovados por portaria do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, nos termos da Lei Complementar nº 1.027, de 2023.

Para aprovação de **reversão de desdobro ou reversão de remembramento** não é necessária elaboração dos documentos:

- Projeto de Urbanismo de Desdobro – URB;
- Memorial Descritivo de Desdobro – MDE e
- Norma de Edificação, Uso e Gabarito de Desdobro – NGB.

Nesses casos devem ser atendidos somente os critérios estabelecidos quanto às edificações existentes.

Para casos específicos, nos termos da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, poderá ser consultado o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - Iphan para fins de anuência do desdobro ou remembramento.

## REGISTRO CARTORIAL

Após a aprovação dos processos nas modalidades de desdobro, remembramento, reversão de desdobro ou reversão de remembramento, o proprietário deve apresentar o documento comprobatório do registro cartorial. Os projetos sem registro cartorial podem se r

O arquivamento definitivo e disponibilização da atualização na base de dados oficial da Secretaria somente é realizada após aprovação do documento de registro. Essa etapa é fundamental para aprovação de projetos de arquitetura nos imóveis resultantes e para atualização do cadastro junto à Secretaria de Economia, para fins de atualização de IPTU.



### IMPORTANTE

A não apresentação do registro cartorial é considerada infração leve, nos termos do Art. 173, do Decreto 46.143/2024, e está sujeita a advertência e multa, além do possível cancelamento do ato de aprovação



PORTAL DE NOVOS  
PARCELAMENTOS  
DO SOLO

Secretaria de Estado  
de Desenvolvimento  
Urbano e Habitação

