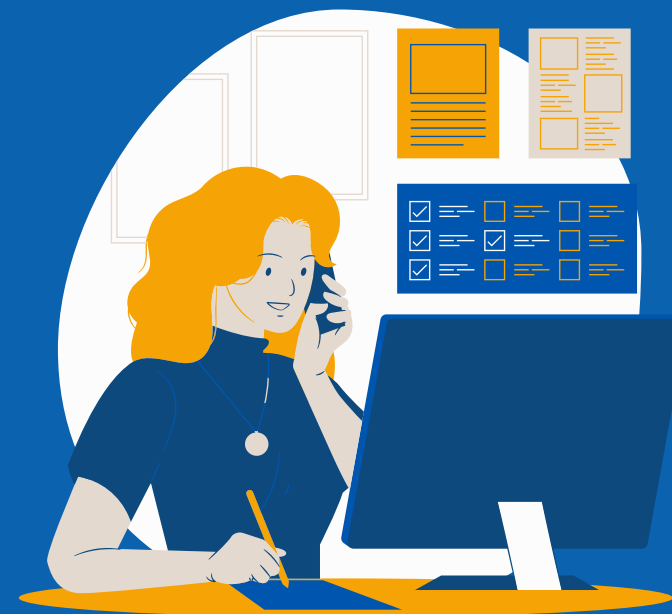


CARTILHA DE ORIENTAÇÕES

PROCESSOS DE DESDOBRO, REMEMBRAMENTO E REVERSÕES

PARTE 1 - ENQUADRAMENTO E DOCUMENTAÇÃO



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.





ÍNDICE

Definições	04
Legislação	05
Etapas de Análise	06
Enquadramento.....	07
Desdobro	07
Identificação de usos dos lotes	08
Remembramento.....	12
Requerimento e documentação inicial	13

DEFINIÇÕES

LOTE

Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura 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.

DESDOBRO OU DESDOBRAMENTO

A subdivisão de lote oriundo de parcelamento matriculado em cartório de registro de imóveis que não implique abertura de novas vias, na forma prevista pela Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019;

REMEMBRAMENTO

O agrupamento de lotes ou projeções contíguas para constituição de um único lote ou projeção, na forma prevista pela Lei Complementar nº 950, de 2019 e pela Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, nas áreas de sua abrangência;

REVERSÃO DE DESDOBRO

Os lotes resultantes retornam às mesmas dimensões e confrontações anteriores, conforme definido no projeto urbanístico do parcelamento original, na forma prevista pela Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019; e

REVERSÃO DE REMEMBRAMENTO

Os lotes ou projeções lembrados retornam às características anteriores ao ato, conforme projeto urbanístico do parcelamento registrado no cartório de registro de imóveis competente, na forma prevista pela Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019 e pela Lei Complementar nº 948, de 2019, nas áreas de sua abrangência

LEGISLAÇÃO BÁSICA

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 950 de 07 de março de 2019, dispõe sobre o desdobro de lote e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal e dá outras providências.
- 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

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

COMPETÊNCIA PELA APROVAÇÃO

Os projetos de desdobro ou remembramento de lotes e projeções são analisados pela Unidade de Novos Parcelamentos – UPAR, da Subsecretaria de Parcelamentos do Solo e Regularização Fundiária – SUPAR, em cumprimento ao inciso I, do § 1º, do art. 3º da Lei Complementar nº 950, de 2019.

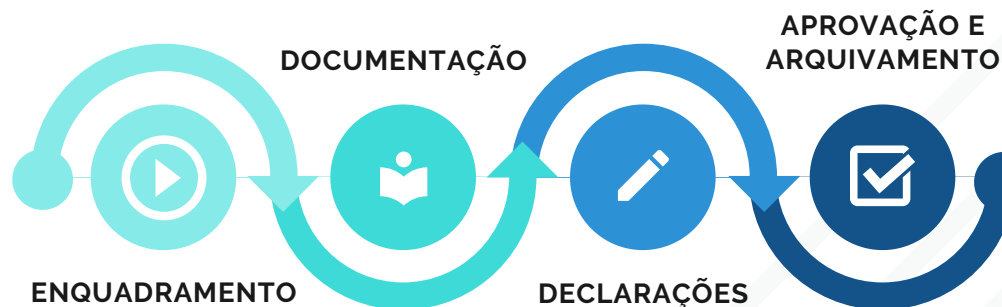
ART 3º, PORTARIA Nº37, DE 24 DE MAIO DE 2021.

ETAPAS DE ANÁLISE E APROVAÇÃO

PROCESSOS DE **DESDOBRO E REMEMBRAMENTO**.



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



ETAPAS - DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

ENQUADRAMENTO - DESDOBRO

Essa etapa consiste na análise do pedido de desdobro de lotes ou remembramento de lotes e projeções com de acordo com as condicionantes da Lei Complementar nº 950, de 2019. O enquadramento legal é necessário para identificar se o desdobro ou remembramento solicitado é válido e passível de aprovação.

Art. 5º A análise do requerimento preliminar consiste no enquadramento da solicitação em caso passível de desdobro e/ou remembramento de acordo com as condicionantes da Lei Complementar nº 950, de 2019. §1º Na análise do requerimento preliminar, além do disposto no caput e de outras análises possíveis diante do caso concreto, serão verificados, no mínimo:

- I - a confirmação do registro do lote;
- II - a comprovação da titularidade do lote registrado; e
- III - a legitimidade do representante legal, quando for o caso

PORTARIA Nº 37, DE 24 DE MAIO DE 2021

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

1. Verifique se o lote é registrado. Somente é possível o desdobro de lotes registrados;
2. A proposta atende às diretrizes da Lei Complementar 950, de 2019?
 - a. Implica em abertura de novas vias? No desdobro não é permitida a abertura de novas vias;
 - b. Os lotes criados possuem área mínima de 125,00m²?
 - c. A área do lote original ultrapassa a área máxima para desdobro de 100.000,00m²?
 - d. Possui a testada mínima de 5,00m?
3. O lote é uma projeção? Não é permitido o desdobro de projeções;
4. O lote é objeto de compensação urbanística? É vedado desdobro de lotes objeto de compensação urbanística;
5. O uso do lote permite desdobro?



ETAPAS - DESDOBRO E REMEMBRAMENTO ENQUADRAMENTO



COMO IDENTIFICO O USO
DO MEU LOTE?

1

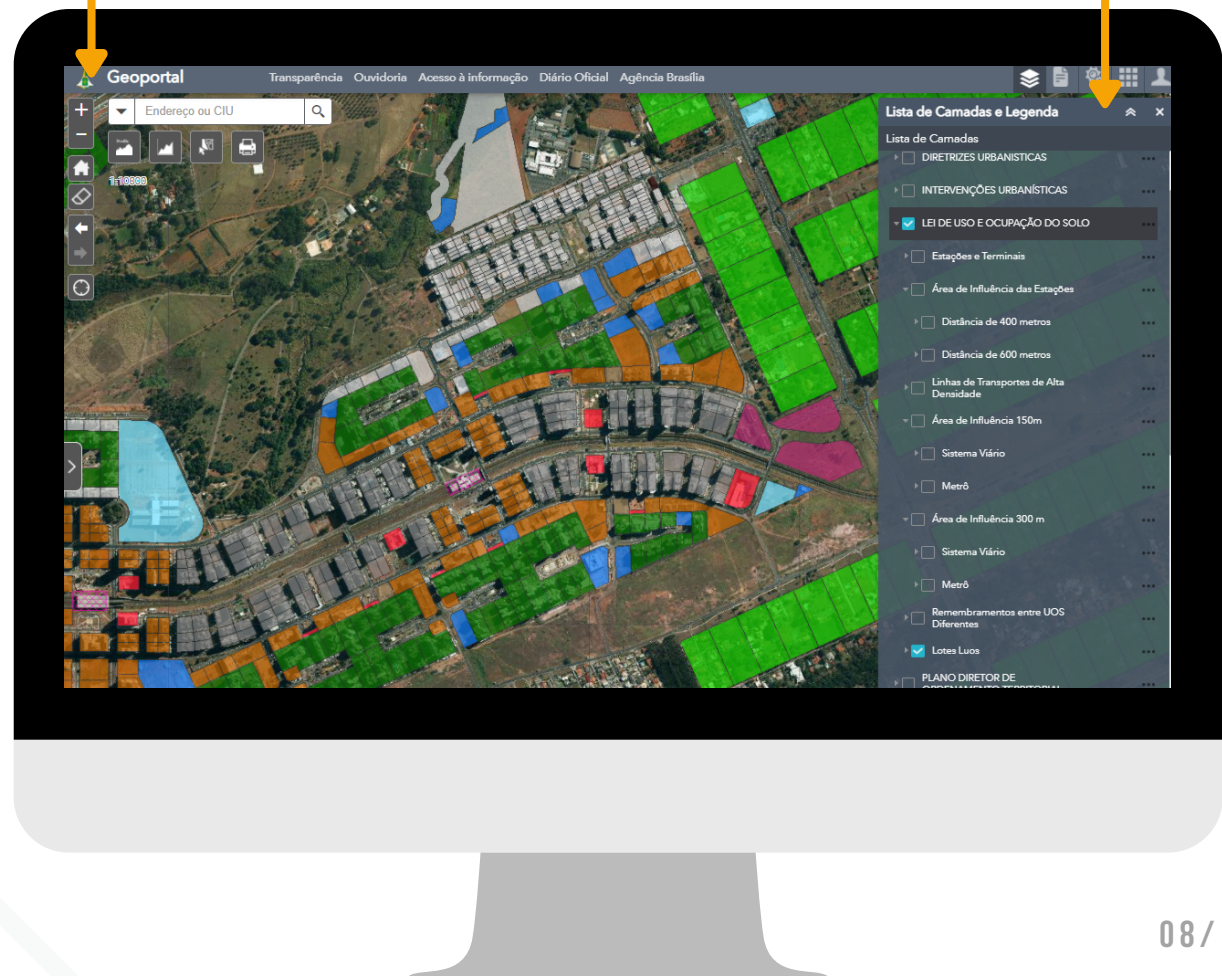
Acesse o site do Geoportal
(<https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal/>)
e localize o imóvel

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**

2

3

Clique com o botão esquerdo no lote.



ETAPAS - DESDOBRO E REMEMBRAMENTO ENQUADRAMENTO

ATENÇÃO

De acordo com o Art. 4º, da Lei Complementar 950, de 07 de março de 2019, é **vedado o desdobro de lotes destinados a habitação unifamiliar**

As categorias de UOS de uso unifamiliar são:

UOS RE - Residencial Exclusivo, onde é permitido o uso exclusivamente residencial em suas 3 subcategorias:

RE 1, RE 2 e RE 3

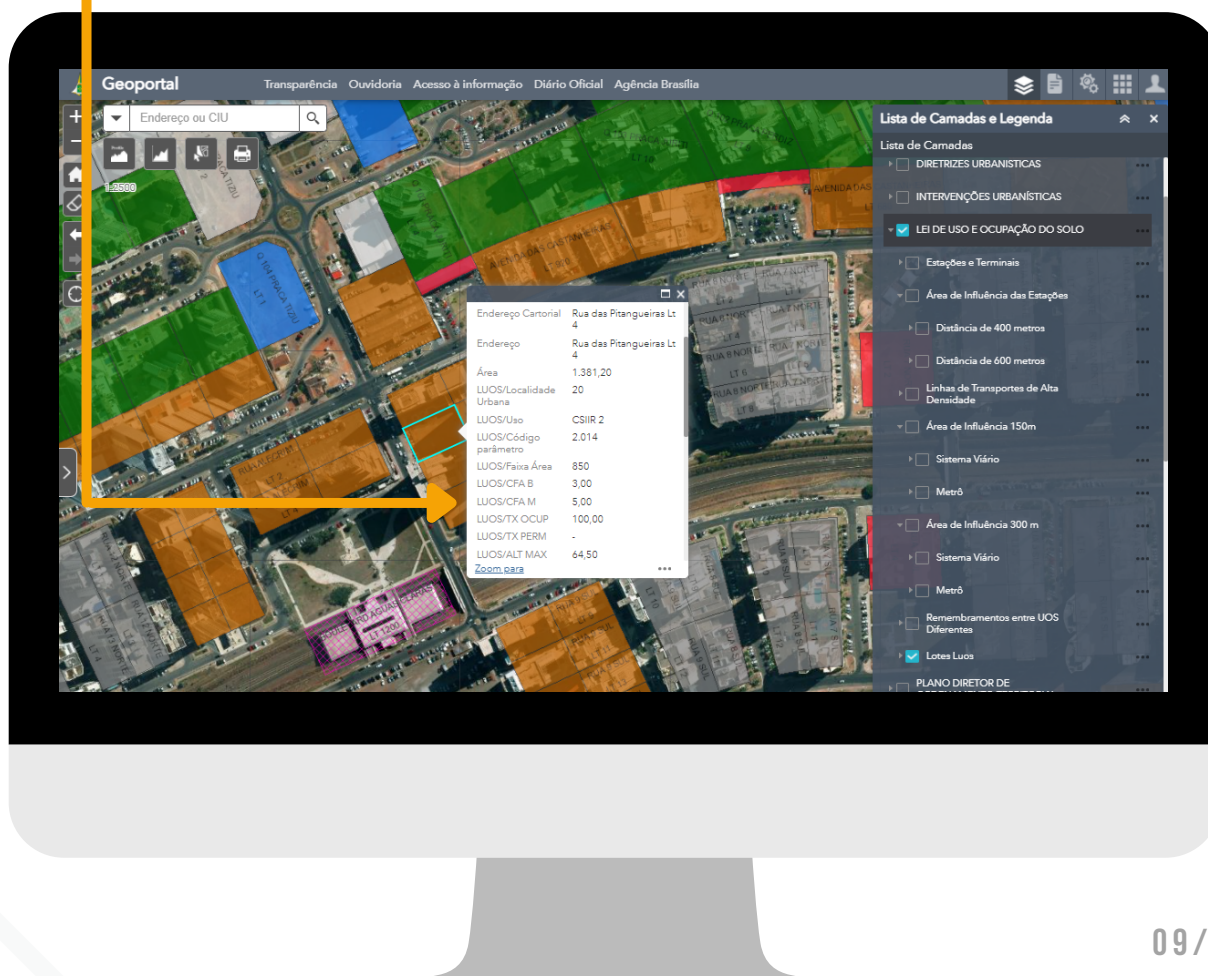
UOS RO - Residencial Obrigatório, onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo, em suas 2 subcategorias:

RO1 e RO2.

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 ENQUADRAMENTO



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

1

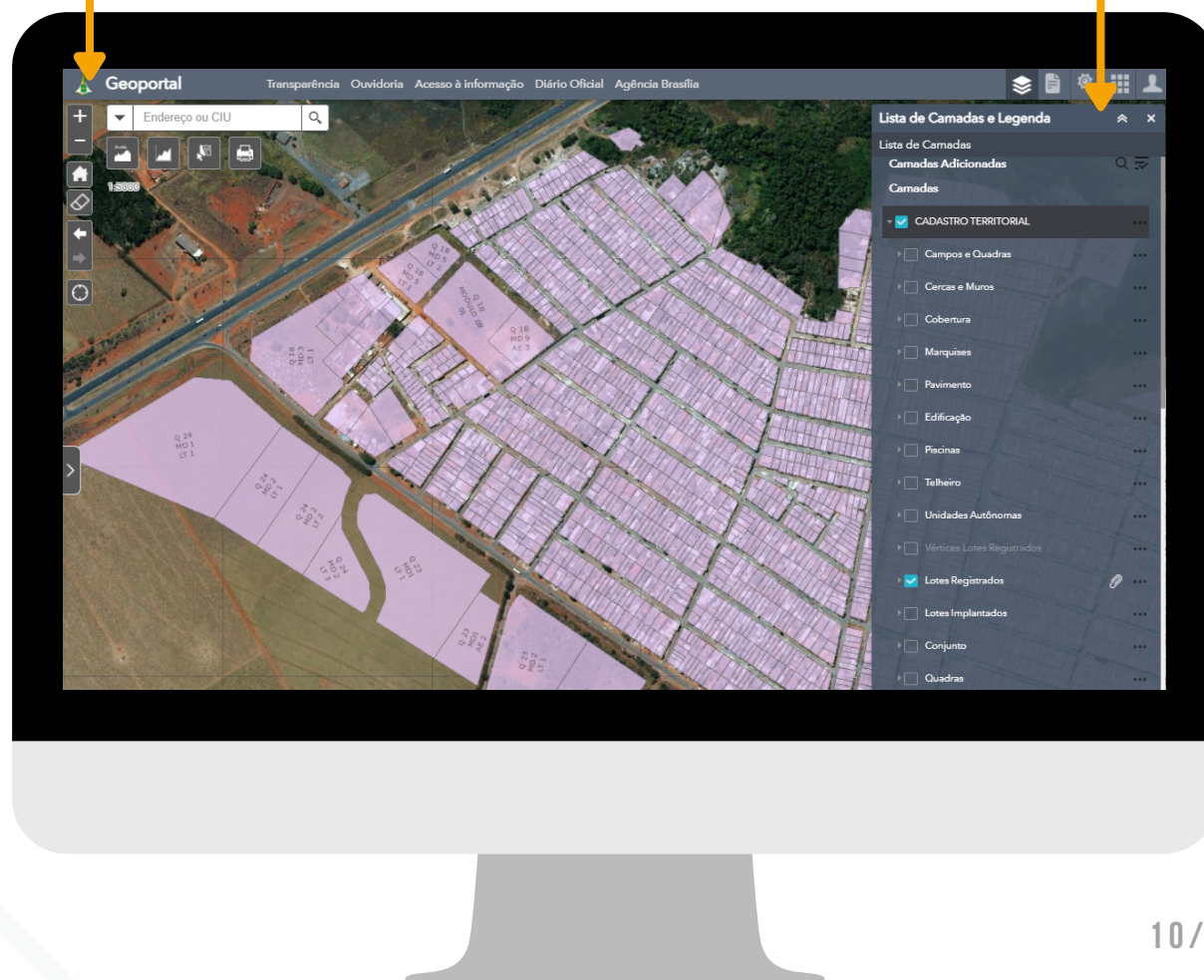
Acesse o site do Geoportal
(<https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal/>)
e localize o imóvel

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

ENQUADRAMENTO

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.

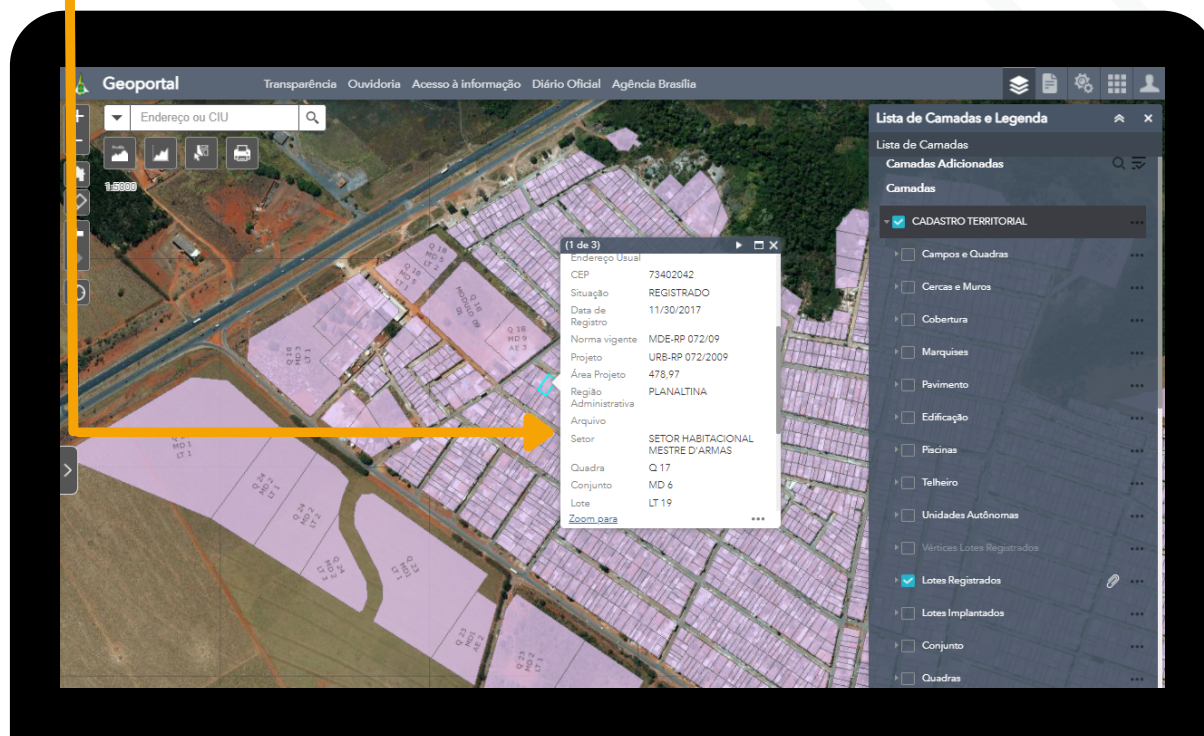
Os projetos de urbanismo registrados estão disponíveis no site do SISDUC - Sistema de Documentação Urbanística e Cartográfica

(<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. 4º, da Lei Complementar 950, de 07 de março de 2019, onde é **vedado o desdobro de lotes destinados a habitação unifamiliar**.

4





ETAPAS - DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

ENQUADRAMENTO



COMO SEI SE É POSSÍVEL PEDIR O REMEMBRAMENTO DO MEU LOTE?

1. Verifique se o lote é registrado. Somente é possível o remembramento de lotes registrados;
2. Os lotes possuem o mesmos parâmetros de uso e ocupação? A possibilidade de remembramento de lotes de UOS diferentes deve estar prevista no mapa de remembramento de UOS diferentes e condicionado aos critérios estabelecidos no art. 49 da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS - Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

Você sabia?

A aprovação de remembramento que resulte em um único lote pode ser simultânea à habilitação do projeto arquitetônico. Neste contexto, a intenção de aprovação conjunta deve ser comunicada à Central de Aprovação de Projetos - CAP no protocolo do projeto arquitetônico previsto para os lotes.

Excetua-se do procedimento simplificado:

- I - área de lote ou projeção superior a 2.500,00 metros quadrados;
- II - testada igual ou maior que 100,00 metros; ou
- III - testadas voltadas para mais de uma via ou logradouro público.

QUANDO MEU PEDIDO SE ENQUADRA COMO REVERSÃO?



Nas reversões de desdobro ou remembramento os lotes devem retornar ao endereçamento, dimensões e desenho e do projeto original.

REQUERIMENTO PRELIMINAR E DOCUMENTAÇÃO INICIAL

Após verificar o enquadramento, para dar início do processo de desdobro, remembramento, reversão de desdobro ou reversão de remembramento, o proprietário do lote ou seu representante legal deve protocolar **requerimento preliminar e documentação inicial** junto ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal. Os documentos devem ser encaminhados via e-mail através do endereço: **coap@seduh.df.gov.br**

O requerimento deve seguir o modelo disposto no Anexo I, da Portaria nº 37, de 24 de maio de 2021, acompanhado dos documentos listados nos incisos I, II, e III do art. 4º.



DOCUMENTAÇÃO INICIAL

- I - certidão de ônus dos imóveis de interesse, com data de, no máximo, 30 (trinta) dias anteriores ao protocolo;
- II - documentação do proprietário, se pessoa física, composta de:
 - a) Registro Geral – RG; e
 - b) Cadastro de Pessoa Física – CPF.
- III - documentação do proprietário, se pessoa jurídica, composta de:
 - a) Contrato Social da pessoa jurídica ou Estatuto social e ata de eleição dos dirigentes da pessoa jurídica, devidamente atualizados;
 - b) RG dos representantes da pessoa jurídica; e
 - c) CPF dos representantes da pessoa jurídica.

Incisos I, II, e III, art. 4º, Portaria nº 37, de 24 de maio de 2022



PORTAL DE NOVOS
PARCELAMENTOS
DO SOLO

Secretaria de Estado
de Desenvolvimento
Urbano e Habitação

