#### CARTILHA DE ORIENTAÇÕES

## PROCESSOS DE DESDOBRO, REMEMBRAMENTO E REVERSÕES

PARTE 2 - PROJETOS E APROVAÇÃO









## **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

Projetos	05
Edificações Existentes	11
Aprovações	12



### **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 § 1°, do art. 3° da Lei Complementar n° 950, de 2019. ART 3°, PORTARIA N°37, 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**.





#### **PROJETOS**

O projeto de desdobro ou remembramento é composto por:

URB Projeto de Urbanismo de Desdobro ou Remembramento

MDE Memorial Descritivo de Desdobro ou Remembramento

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

Os projetos de desdobro ou remembramento devem ser apresentados, conforme os modelos estabelecidos pela Portaria nº37 de 24 de maio de 2019, acompanhados do respectivo **Registro de Responsabilidade Técnica - RRT**, para projeto urbanístico, devidamente assinado por profissional habilitado pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.



A apresentação de NGB pode ser dispensada nos seguintes casos:

- 1. Quando as áreas dos lotes resultantes do desdobro ou remembramento se mantiverem dentro da faixa de área prevista para o lote original na Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal LUOS
- 2. Nos casos de lotes cujos parâmetros de uso e ocupação do solo são definidos em NGB, nos termos do § 2º do art. 107 da LUOS

Ou para imóveis inseridos no Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB, desde que não haja alteração de uso e/ou parâmetro.



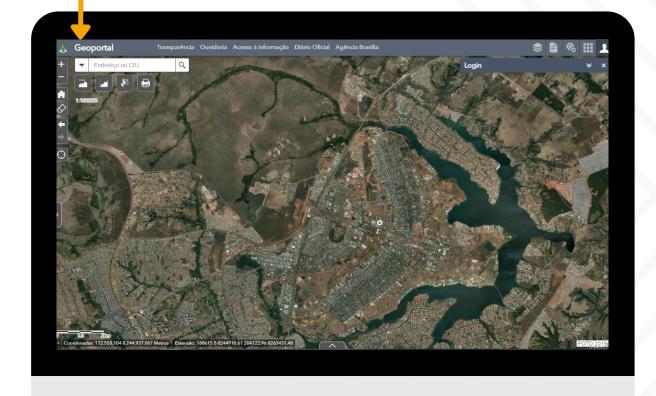


### COMO BAIXAR O LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO?

O projeto de urbanismo de desdobro ou remembramento – URB deve ser apresentado sobre base de referência georreferenciada elaborado a partir da combinação das seguintes fontes cadastrais:

- 1. Projeto de urbanismo original do parcelamento do solo, atualizado para o sistema SIRGAS; e
- 2. Levantamento aerofotogramétrico, disponível na camada Cartas 1:000, do Geoportal.

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





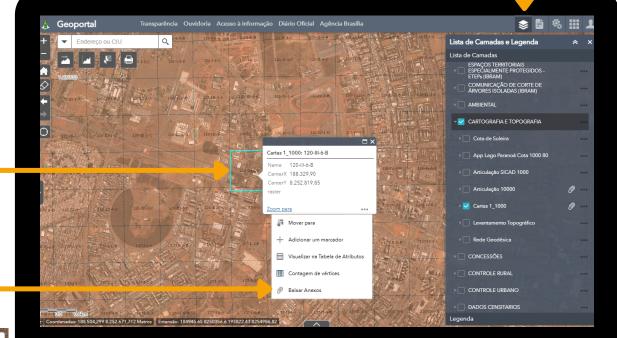
### **URB** Projeto de Urbanismo de Desdobro ou Remembramento

Clique com o botão esquerdo na carta ou cartas em que o lote se localiza.



Na lateral direita acione o ícone para acessar a Lista de Camadas e Legendas.
Clique na camada CARTOGRAFIA E
TOPOGRAFIA e depois na subcamada
CARTAS 1\_1000







Na janela que aparece clique no link ... no canto inferior direito e posteriormente no item BAIXAR ANEXOS.



Na nova aba escolha a opção .**DWG** e aguarde o download







#### COMO ENCONTRAR O VALOR DE Kr DA FOLHA SICAD?

- Para elaboração do projeto deve ser utilizado, preferencialmente o valor de Kr do projeto de urbanismo de parcelamento do solo original ou da folha SICAD 1:10000 na qual o projeto se insere.
- Os projetos devem ser elaborados em formatação tamanho A4, em escala compatível com a informação a ser comunicada, preferencialmente na escala de 1:1000, ou nas escalas admitidas pelo Decreto n º 38.247, de 2017.

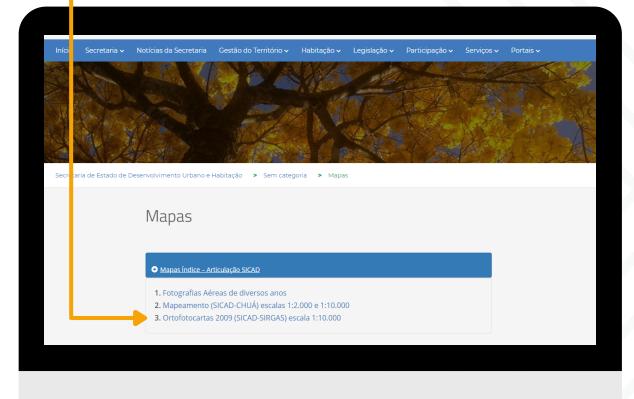
Acesse o site da SEDUH

(https://www.seduh.df.gov.br/mapas-2/)

Abra a aba "MAPAS ÍNDICE - ARTICULAÇÃO SICAD" e

clique no Item 3 "Ortofotocartas 2009 (SICAD-SIRGAS)

escala 1:10.000"

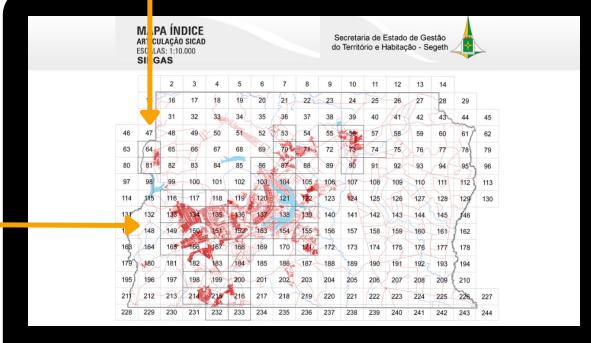






Na página MAPAS SICAD, clique com o botão direito na articulação em que o lote se localiza,





Após o download extraia os arquivos compactos e abra o arquivos DWG constantes na pasta

155.tfw
155
155.tif
70rtofotocarta\_155



No carimbo da prancha encontre a coluna "DADOS TÉCNICOS"



Na última linha é informado o valor de Kr da articulação. Este é o valor que poderá ser utilizado para elaboração do projeto de desdobro ou remembramento.

Além do Kr da articulação SICAD 1:10000, poderá também ser utilizado o Kr constante no projeto original de urbanismo de parcelamento do solo do local.







### **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, nos termos dos arts. 6°, 8°, 11 e 13 da Lei Complementar n° 950, de 2019.

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, assinado pelo responsável técnico, com o respectivo registro de responsabilidade técnica,

\*Anexo V - Portaria nº37, de 24 de maio de 2021

#### XEdificações em desconformidade

projeto Apresentar arquitetura. assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, que indique a correção desconformidades. das juntamente com **Termo** Compromisso para Adequação de Desconformidades Declaração de Conformidade de Projeto de Arquitetura \*Anexos VI, VIII e X - Portaria nº37, de 24 de maio de 2021

Para os casos em que haja intenção de demolição total ou parcial devem ser apresentados os documentos de Licença de Demolição e, se projeto o caso, arquitetura que indique correção das desconformidades, juntamente com Termo de Compromisso Adequação para Desconformidades Declaração de Conformidade de Projeto de Arquitetura, conforme estabelece o Art. 24 da Portaria nº 37, de 24 de maio de 2021.



### **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 950, de 2019.

Para aprovação de **reversão de desdobro ou reversão de desmembramento** <u>não é</u> <u>necessária elaboração</u> 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 atentidos somente os critérios estabelecidos para os casos de edificações existentes, se for o caso,

Para casos específicos, nos termos da Lei Complementar nº 950, de 2019, poderá ser consultado o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - Iphan para fins de anuência do desdobro ou remembramento.

## Quais casos é necessária prévia aprovação pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan?

- 1. Processos de desdobro estabelecidos pela Lei Complementar n.º 950, de 2019:
  - a.O lote original seja subdividido em mais de 2 (dois) lotes resultantes;
  - b. Lotes que possuem edificação construída;
  - c. Lotes localizados no Conjunto Urbanístico de Brasília CUB;
  - d. Lotes que foram desdobrados anteriormente.
- 2. Processos de remembramento de lotes localizados no Conjunto Urbanístico de Brasília CUB;



Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação

