



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

### EMENDA SUBSTITUTIVA Nº 01 /2018 - CAF (Autoria: Poder Executivo)

**Ao Projeto de Lei Complementar nº 139/18 que, dispõe sobre o desdobro de lote e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal e dá outras providências.**

Dê-se ao Projeto de Lei Complementar em epígrafe a seguinte redação:

### **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 139, DE 2018 (Autoria: Poder Executivo)**

**Dispõe sobre o desdobro de lote e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal e dá outras providências.**

### **A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:**

**Art. 1º** Esta Lei Complementar dispõe sobre o desdobro de lote e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal.

#### **Capítulo I DO DESDOBRO**

**Art. 2º** Considera-se desdobro ou desdobramento a subdivisão de lote oriundo de parcelamento matriculado no Cartório de Registro de Imóveis, que não implique abertura de novas vias.

**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 125,00m<sup>2</sup> e testada frontal mínima de 5,00m.

§ 1º No caso de omissão da previsão do desdobro nos instrumentos listados no *caput*, a autorização do ato de desdobro deve ser:



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

---

I - precedida de análise técnica do requerimento e parecer conclusivo do órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, e aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN;

II - realizada mediante a manutenção dos parâmetros de uso e ocupação do lote original.

§ 2º Fica dispensado da aprovação do CONPLAN o desdobro que resultar em apenas dois lotes, exceto nos casos em que:

I - tenha sido objeto de ato de desdobro anterior;

II - possua edificações;

III - esteja situado no Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB, conforme estabelece o inciso XIV do art. 219 do PDOT.

§ 3º O órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, caso julgue pertinente, pode solicitar ao proprietário do lote informações acerca das interferências no espaço público limdeiro afim de subsidiar a análise técnica a que se refere o inciso I do § 1º deste artigo, conforme regulamentação.

§ 4º A análise técnica a ser realizada pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal deve definir:

I- os afastamentos laterais que passam a existir a partir da nova divisa configurada entre os lotes resultantes do desdobro, mantendo-se os demais afastamentos obrigatórios;

II- o endereçamento dos lotes resultantes do desdobro.

§ 5º O desdobro que resultar em pelo menos um lote cujo acesso obrigatoriamente estiver voltado para a área de domínio de rodovia deve ser precedido de anuência previa do órgão ou concessionária responsável pela sua gestão.

§ 6º O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN/DF deve ser consultado nos casos previstos em legislação específica.

§ 7º Excetuam-se do disposto nos incisos I e II do *caput* deste artigo o desdobro de lotes destinados à habitação de interesse social vinculados aos programas governamentais de provisão habitacional e de regularização fundiária, e nos casos previstos na Lei Complementar nº 875, de 24 de dezembro de 2013.

**Art. 4º** É vedado o desdobro nos casos de:

I - lote destinado a habitação unifamiliar;

II - lote com área superior a 100.000,00m<sup>2</sup>;

III - projeção;

IV - imóvel objeto de compensação urbanística, nos termos da Lei Complementar nº 940, de 12 de janeiro de 2018.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

---

*Parágrafo único.* Excetuam-se do disposto dos incisos I e II deste artigo, o desdobro de lotes destinados à habitação de interesse social vinculados aos programas governamentais de provisão habitacional e de regularização fundiária, e nos casos previstos na Lei Complementar nº 875, de 24 de dezembro de 2013, e no art. 4º da Lei Complementar nº 941, de 12 de janeiro de 2012.

**Art. 5º** O desdobro de lotes destinados à habitação de interesse social vinculados aos programas governamentais de provisão habitacional e de regularização fundiária, somente é permitido uma única vez, para criação de, no máximo, duas unidades imobiliárias.

**Art. 6º** As edificações devem estar de acordo com a legislação urbanística e edilícia nos lotes resultantes do desdobro.

§ 1º Nos casos em que as edificações existentes estiverem em desconformidade com o previsto no *caput* deste artigo, o proprietário deve apresentar projeto que indique a correção das desconformidades, se comprometendo a realizar as adequações indicadas no projeto no prazo máximo de 5 anos, passível de prorrogação por igual período mediante justificativa.

§ 2º O proprietário deve averbar cláusula resolutiva na matrícula do respectivo imóvel resultante a respeito do cumprimento das adequações conforme especificadas no § 1º deste artigo, para a concretização do ato do desdobro.

§ 3º A baixa da cláusula resolutiva se dá quando da averbação da Carta de Habite-se na respectiva matrícula do imóvel.

**Art. 7º** O desdobro de lote destinado a equipamento público pode apresentar atividades distintas do lote original desde que seja mantida sua categoria de bem público.

§ 1º Os parâmetros de uso e ocupação para os casos previstos no *caput* deste artigo devem observar as políticas públicas setoriais e legislação específica de uso e ocupação do solo.

§ 2º Quando localizado no CUB, o rito de que trata o *caput* deste artigo deve ter anuência do órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal e ser submetido à apreciação do CONPLAN.

**Art. 8º** É facultada a reversão do desdobro desde que os lotes retornem às mesmas dimensões e confrontações anteriores, conforme definido no projeto urbanístico do parcelamento registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º Os parâmetros de uso e ocupação do lote resultante da reversão de desdobro devem seguir os critérios para remembramento estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 2º Após a reversão de desdobro o lote deve voltar ao endereçamento original.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

---

§ 3º A solicitação para reversão de desdobro deve ser anexada ao processo administrativo que lhe deu origem.

### Capítulo II DO REMEMBRAMENTO

**Art. 9º** Considera-se remembramento o agrupamento de lotes ou projeções contíguas para constituição de um único lote ou projeção.

**Art. 10.** O remembramento é aplicado nas situações indicadas nos instrumentos de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano previsto nos arts. 149, 150, 153 e 155 do PDOT.

§1º A área do lote ou projeção resultante do remembramento deve corresponder exatamente ao somatório das áreas registradas em cartório de registro de imóveis dos lotes ou projeções originais que foram lembrados, observado o desenho original do parcelamento.

§ 2º O endereçamento dos lotes ou projeções resultantes de remembramento que possuírem testadas voltadas para mais de uma via pública deve ser aquele correspondente à testada voltada para a via de maior hierarquia viária.

§ 3º Caso os lotes ou projeções a serem lembrados estejam voltados para vias de mesma hierarquia viária, o lote resultante deve manter o endereçamento do lote ou projeção de menor número.

§ 4º É facultado o remembramento de lotes ou projeções de proprietários distintos desde que seja apresentado documento com a anuência específica dos respectivos proprietários, lavrado em cartório de notas e títulos.

§ 5º O IPHAN/DF deve ser consultado nos casos previstos em legislação específica.

**Art. 11.** As edificações existentes nos lotes ou projeções resultantes de remembramento devem estar de acordo com a legislação urbanística e edilícia para o lote ou projeção resultante.

§ 1º Nos casos em que as edificações existentes estiverem em desconformidade com o previsto no *caput* deste artigo, o proprietário deve apresentar projeto que indique a correção das desconformidades, se comprometendo a realizar as adequações indicadas no projeto no prazo máximo de 5 anos, passível de prorrogação por igual período mediante justificativa.

§ 2º O proprietário deve averbar cláusula resolutiva na matrícula do respectivo imóvel resultante a respeito do cumprimento das adequações conforme especificadas no § 1º deste artigo, para a concretização do ato do remembramento.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

---

§ 3º A baixa da cláusula resolutive se dá quando da averbação da Carta de Habite-se na respectiva matrícula do imóvel.

**Art. 12.** O remembramento deve ser precedido de análise técnica e parecer conclusivo do órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal quando resultar em:

I - área de lote ou projeção superior a 2.500m<sup>2</sup>; ou

II - testada igual ou maior que 100m; ou

III - testadas voltadas para mais de uma via ou logradouro público.

*Parágrafo único.* O órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, caso julgue pertinente, pode solicitar ao proprietário do lote informações acerca das interferências no espaço público limdeiro a fim de subsidiar a análise técnica a que se refere o *caput* deste artigo, conforme regulamentação.

**Art. 13.** No caso de reversão do remembramento, os lotes ou projeções devem retornar às características anteriores ao ato, conforme projeto urbanístico do parcelamento registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º Os parâmetros de uso e ocupação dos lotes ou projeções resultantes da reversão do remembramento devem seguir os parâmetros estabelecidos nas normas de uso e ocupação vigentes.

§ 2º Após a reversão do remembramento os lotes ou projeções devem voltar ao endereçamento original.

§ 3º A solicitação para reversão do remembramento deve ser anexada ao mesmo processo administrativo que lhe deu origem.

### Capítulo III DOS PROCEDIMENTOS

**Art. 14.** O requerimento de desdobro, remembramento, reversão de desdobro e reversão de remembramento deve ser solicitado ao órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 1º A aprovação da solicitação a que se refere o *caput* deste artigo é realizada pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal em modelo de documento específico, onde constarão os seguintes dados:

I - novos endereços;

II - dimensões resultantes;

III - novas confrontações;

IV - parâmetros urbanísticos aplicáveis.

§ 2º O ato previsto no § 1º deste artigo constitui documento hábil para fins de abertura das novas matrículas.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

---

§ 3º A solicitação a que se refere o *caput* deste artigo pode ser analisada simultaneamente com a habilitação do projeto arquitetônico quando vinculada a projeto de edificação.

§ 4º No caso previsto no § 3º deste artigo, a habilitação do projeto arquitetônico substitui a aprovação a que se refere o § 1º.

§ 5º Para fins de emissão de licença de obras é necessário a apresentação da escritura das unidades resultantes do desdobro e remembramento registradas no Cartório de Registro de Imóveis competente, sob pena de arquivamento do processo.

§ 6º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve comunicar à Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal sobre os atos aprovados nos termos desta Lei Complementar.

**Art. 15.** O remembramento e o desdobro podem ser efetivados concomitantemente em único ato.

§ 1º O disposto no *caput* deste artigo se aplica apenas para os casos de remembramento de lotes de mesmo parâmetros de uso e ocupação, vedada a abertura de novas vias.

§ 2º A aprovação conjunta, em ato único, deve observar os procedimentos específicos do remembramento e desdobro previsto nesta Lei Complementar.

### Capítulo IV

#### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 16.** Fica permitido o remembramento de lotes ou projeções de mesmos parâmetros de uso e ocupação do solo até a aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS e do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB.

*Parágrafo único.* O lote resultante deve manter o uso e os índices urbanísticos exigidos para os lotes ou projeções originais.

**Art. 17.** O remembramento de lotes ou projeções situadas em localidades urbanas abrangidas por Planos Diretores Locais segue o regramento definido nestes instrumentos até a aprovação da LUOS e do PPCUB.

*Parágrafo único.* As exigências de galerias e marquises devem se manter para o lote resultante nas divisas exigidas originalmente.

**Art. 18.** O remembramento de lotes ou projeções, de mesmo uso e parâmetros de ocupação distintos, nas localidades que não possuem Plano Diretor Local - PDL deve atender aos parâmetros e disposições contidas nesta Lei Complementar até a aprovação da LUOS e do PPCUB.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§ 1º Para o lote ou projeção resultante de rememramento a que se refere o *caput* deste artigo aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - os usos resultantes devem ser os mesmos previstos para os lotes ou projeções originais;

II - os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, taxa de ocupação e taxa de permeabilidade devem ser os resultantes da média ponderada, conforme fórmula definida no §2º deste artigo.

III - a altura máxima deve ser a maior exigida aos lotes originais;

IV - o número máximo de pavimentos deve ser o maior exigido aos lotes originais;

V - os afastamentos mínimos laterais devem ser os correspondentes aos afastamentos originalmente exigidos para os lotes situados nas extremidades;

VI - os afastamentos mínimos frontal e de fundo devem ser os correspondentes aos do lote original que apresentar maior exigência;

§ 2º Para fins de definição de cada um dos parâmetros constantes do inciso II aplica-se a seguinte fórmula:

$$IUR = \frac{\sum_{k=1}^n (iu_k \times A_k)}{\sum_{k=1}^n A_k}$$

Onde:

a. IUR = índice urbanístico resultante;

b. = índice urbanístico de cada lote a ser remembrado;

c. = área de cada lote a ser remembrado;

§ 3º No caso de rememramento de lotes de usos distintos localizados no CUB, o uso resultante deve ser composto dos usos dos lotes originais, limitados à proporção da área máxima de construção permitida para cada lote originalmente.

§ 4º Excetuam-se do disposto nos incisos V e VI do §1º deste artigo, os casos em que a análise técnica de que trata o art. 9º desta Lei Complementar estabelecer parâmetros diferenciados.

**Art. 19.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 20.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial o Decreto 19.069, de 05 de março de 1998 e a Instrução Normativa INTC 01/98, do extinto Instituto de Planejamento Territorial do Distrito Federal, publicada no DODF de 04 de maio de 1998.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

L I D O  
Em, 08, 11, 18  
Secretaria Legislativa

**MENSAGEM**

Nº 267 /2018-GAG

Brasília, 07 de novembro de 2018.

**Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Legislativa,**

Dirijo-me a Vossa Excelência e aos demais Deputados Distritais para solicitar, nos termos do art. 15, parágrafo único, da Lei Complementar nº 13, de 3 de setembro de 1996, que em aditamento ao Projeto de Lei Complementar nº 139/18, que "*dispõe sobre o desdobro de lote e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal e dá outras providências*", protocolizado na Câmara Legislativa do Distrito Federal através da mensagem nº 153/2018.

A alteração solicitada encontra-se no texto anexo, na forma de emenda substitutiva, e a justificação para alteração está na Exposição de Motivos do Senhor Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação.

Atenciosamente,

  
**RODRIGO ROLLEMBERG**  
Governador

RECEBIDA  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
07/11/2018

A Sua Excelência o Senhor  
**Deputado JOE VALLE**  
Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal  
NESTA

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

**SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO DO DISTRITO  
FEDERAL**

Exposição de Motivos SEI-GDF n.º 57/2018 - SEGETH/GAB

Brasília-DF, 24 de agosto de 2018

Senhor Governador,

Com os meus cumprimentos, dirijo-me a Vossa Excelência para submeter à sua elevada apreciação adendo de proposição relativa ao projeto de Lei Complementar nº 139/2018, conforme disciplina o parágrafo único do artigo 15 da Lei Complementar nº 13/96, que dispõe sobre processo legislativo no Distrito Federal:

*"Parágrafo único. O Governador pode solicitar à Câmara Legislativa a alteração de proposição de sua iniciativa, mediante apresentação do texto a ser deliberado, antes da apreciação pelas comissões."*

Após questionamentos de caráter eminentemente técnico da Comissão de Assuntos Fundiários -CAF/CLDF, previamente à elaboração da minuta de parecer a ser feita por aquela comissão, esta Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH procedeu com a revisão do projeto no sentido de tornar mais claros, precisos e coesos os conceitos e procedimentos adotados.

Tanto o remembramento quanto o desdobro são matéria de proposição da municipalidade e estão submetidos ao controle do Distrito Federal no exercício de sua competência constitucional de ordenamento e controle do solo urbano. Portanto, este projeto vem preencher lacuna na legislação urbanística do Distrito Federal ao propor regramento e procedimentos de controle destes institutos, cuja ausência no arcabouço jurídico-legal desta Unidade da Federação finda por permitir que tais instrumentos ocorram à revelia da anuência do Estado.

Ante esses breves esclarecimentos, submeto à apreciação de Vossa Excelência, oportunidade em que renovo minhas expressões de apreço e consideração.

Respeitosamente,

**THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE**

Secretário de Estado

A Sua Excelência o Senhor

**RODRIGO ROLLEMBERG**

Governador do Distrito Federal

**NESTA.**



Secretário(a) da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal,  
em 29/08/2018, às 12:21, conforme § 2º art 10 MEDIDA PROVISÓRIA No 2.200-2, DE 24 DE  
AGOSTO DE 2001. Certificado ICP-Brasil Nº de Série do Certificado: 1618146.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=11810976)  
[acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=11810976)  
[verificador= 11810976](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=11810976) código CRC= 68202711.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 2º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4101