



MANUAL DE DESDOBRO

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO



DEPARTAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO E INTERVENÇÕES URBANAS

APRESENTAÇÃO

A partir da criação das Subprefeituras, a quem compete a gestão e controle dos assuntos municipais no âmbito local, corroborado pelos novos Planos Regionais e de Bairros segundo novo Plano Diretor Estratégico, alguns serviços prestados pela Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano (Sehab) foram descentralizados para as Subprefeituras. Dentre eles está a aprovação do desdobro, independente da área do imóvel, e desdobro de lote vinculado à aprovação de edificação de sua competência.

Com a intenção de repassar nossa experiência foi concebido este manual, que contempla a rotina do serviço, os dispositivos legais e a sua aplicação. É composto seqüencialmente de: definições legais, competência de aprovação, procedimentos administrativos, documentos necessários para efetivação do pedido, modelos padrões de plantas e memorial descritivo, assim como as referências legais com seus respectivos textos.

Esta publicação expõe com transparência o trabalho e é uma contribuição importante à municipalidade.

COORDENAÇÃO

Do Departamento de Parcelamento do Solo e
Intervenções Urbanas
Secretaria da Habitação e Desenvolvimento
Urbano do Município de São Paulo



ÍNDICE

I- DEFINIÇÕES

- 1- Lote
- 2- Via oficial de circulação de veículos
- 3- Desdobro de lote
- 4- Remembramento de lote
- 5- Remembramento e Desdobro de lote

II- COMPETÊNCIA PELA APROVAÇÃO

- 1- Subprefeitura
- 2- Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEHAB

III- APROVAÇÃO DO DESDOBRO

1- Condições gerais

- “ Classificação do imóvel
- “ Exigências básicas

2- Situações diferenciadas

- “ Lotes sem frente para via oficial de veículos
- “ Desdobro de lotes com dimensionamento desconforme em relação à zona de uso
- “ Lotes pertencentes a loteamento com restrições contratuais próprias

3- Lotes com edificação existente



4- Desdobro vinculado a aprovação e/ou regularização de edificação

5- Desdobro em situações especiais

- “ Desdobro em lote pertencente a mais de uma zona de uso
- “ Lotes com frente para vias corredores
- “ Remembramento de lotes em vilas

IV- PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

1- Para desdobro de lote

2- Para desdobro de lote vinculado a aprovação e/ou regularização de edificação

V- DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

1- Requerimento

2- Do imóvel

3- Do projeto

4- Documentos Pessoais

VI- APRESENTAÇÃO DO PROJETO

1- Planta do desdobro

- “ Desenho
 - 📍 Situação Atual
 - 📍 Situação Pretendida

2- Planta do Remembramento e Desdobro de lote

- “ Desenho



- 📍 Situação Atual
- 📍 Situação Pretendida

3- Quadro legenda

4- Modelos Padrões

- “ Planta
- “ Memorial Descritivo

VII- DISPOSITIVOS LEGAIS

1- Índice

2- Anexos

- “ Lei 9.413/81
- “ Resolução CEUSO/49/87
- “ Portaria 21/82-SEHAB
- “ Portaria 371/87-SEHAB
- “ Portaria 1.439/SAR/89
- “ Portaria 3.389/SAR/89

VIII- FICHA TÉCNICA



I- DEFINIÇÕES

1- Lote

É a área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, com pelo menos uma frente lindeira à via oficial de circulação

inciso VII, artigo 1° da Lei 9.413/81

2- Via oficial de circulação de veículo

É aquela que o poder público reconhece e declara por ato legal a sua existência como logradouro público

inciso VIII, artigo 1° da Lei 9.413/81

3- Desdobro de lote

É a divisão do lote para formação de novos lotes, com frente para via oficial de circulação já existente, sem abertura de novas vias e nem prolongamento das vias já existentes

inciso V, artigo 1° da Lei 9.413/81

4- Remembramento de lote

É a soma das áreas de dois ou mais lotes, para a formação de novo lote

inciso III, artigo 1° da Lei 9.413/81

5- Remembramento e desdobro de lotes

É a união de dois ou mais lotes para formação de novos lotes, com frente para via oficial de circulação já existente, sem abertura de novas vias e nem prolongamento das vias já existentes

inciso III e V, artigo 1° da Lei 9.413/81

II- COMPETÊNCIA PELA APROVAÇÃO (Sehab e Subprefeituras)



1- Subprefeitura

A Subprefeitura aprova o desdobro, exceto o desdobro vinculado à aprovação e ou regularização de edificação de competência da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEHAB, a pedido do interessado, com cobrança da taxa de expediente e emolumentos

Lei 13.399/02 e Decreto 44.418/04

2- Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano

O Departamento de Parcelamento do Solo e Intervenções Urbanas (PARSOLO), da Sehab, aprova o desdobro quando vinculado a aprovação e/ou regularização de edificação de sua competência, a pedido do interessado, com cobrança da taxa de expediente e emolumentos

Lei 10.237/86, Lei 13.399/02 e Decreto 44.418/04

III- APROVAÇÃO DO DESDOBRO

1- Condições gerais para desdobro

Para se efetuar o desdobro num imóvel deverão ser observadas as exigências a seguir:

“ Classificar o imóvel: **LOTE** ou **GLEBA**

❶ Será considerado **lote** quando:

- oriundo de desmembramento de gleba aprovado e registrado
- oriundo de loteamento aprovado e registrado, regularizado e averbado, ou loteamento inscrito nos termos do Decreto Lei 58/37
inciso VII, artigo 1º da Lei 9.413/81
- tiver registro no Cartório de Registro de Imóveis – CRI, antes de 1º de novembro de 1972 nas seguintes condições:
 - até 10.000m² nas zonas Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z17 e Z18
 - até 20.000m² nas zonas Z6, Z7, Z8, Z14, Z15 e Z16
§4º, artigo 2º da Lei 9.413/81
 - até 20.000m² na zona de uso Z8-100
artigo 10º da Lei 9.412/81



- ❶ Será considerado como **gleba**, quando não enquadrada na situação de lote anteriormente citada e deverá ter previsão de destinação de áreas públicas na figura de desmembramento de gleba

artigos 10 e 11 da Lei 9.413/81

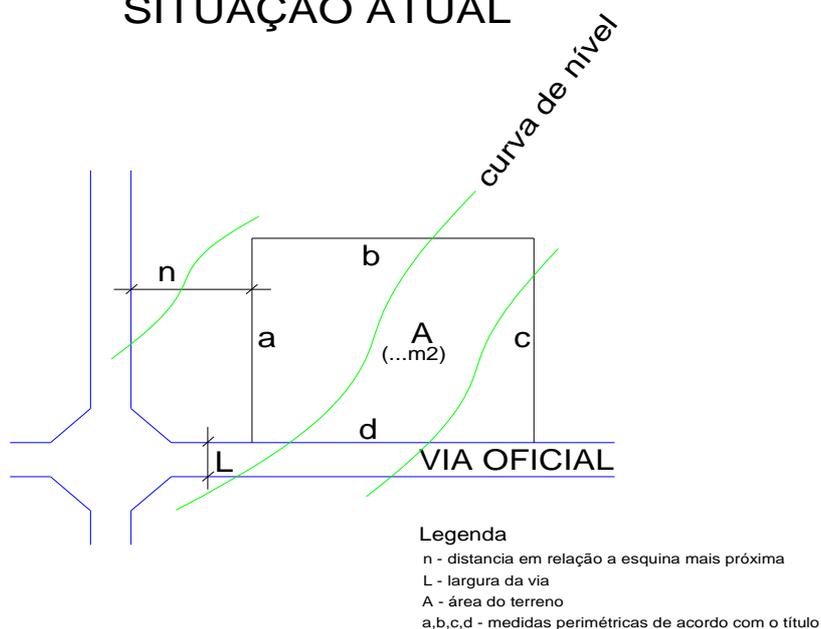
“ Exigências básicas

- ❶ Lote(s) original(ais) a ser(em) desdobrado(s) deverá(ão) ter frente para a via oficial de circulação de veículos

§6° do artigo 2° da Lei 9.413/81

NOTA: Em função da edição do Decreto 42.319/02 e da Lei 13.564/03, deverão ser observadas as restrições quanto a questão de “áreas contaminadas”

SITUAÇÃO ATUAL



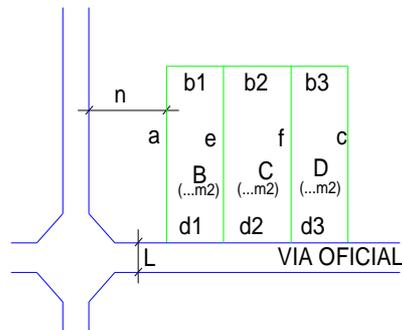
❶ Os lotes resultantes do desdobro deverão:

- ter frente para a via oficial de circulação de veículos
- atender todas as características de dimensionamento mínimo de lote previstos para as diferentes zonas de uso, conforme lei de zoneamento



§6º do artigo 2º da Lei 9.413/81

SITUAÇÃO PRETENDIDA



NOTA: o remembramento e o desdobro de lotes poderão ser solicitados concomitantemente

2- Situações diferenciadas

“ Lotes sem frente para via oficial de veículos

Será admitido lote sem frente para via oficial de veículos, desde que atendidas as seguintes condições:

- ❶ tenha registro no Cartório de Registro de Imóveis - CRI antes de 1º de novembro de 1972
- ❶ obtenha servidão de passagem com dimensões que atendam às exigências urbanísticas para as diferentes categorias de uso, conforme a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo

parágrafo único do artigo 27 da Lei 9.413/81

“ Desdobro de lote com dimensionamento desconforme em relação à zona de uso

Admite-se lotes resultantes de desdobro com frente e áreas inferiores às definidas para cada zona, desde que atenda uma das seguintes condições:

- ❶ seja resultante de edificação licenciada para as categorias R1 (residência unifamiliar), ou R2.01 (unidades residenciais agrupadas horizontalmente)
- ❶ seja remanescente de desapropriação ou melhoramento público
- ❶ tenha lançamento de imposto territorial anterior a 1/11/1972



- ❶ tenha alvará para edificação anterior a 1/11/1972, (obra iniciada ou alvará vigente)
- ❷ tenha escritura pública ou outro documento hábil comprovando a configuração antes de 1/11/1972

artigo 27 da Lei 9.413/81

- ❸ seja resultante de edificação regularizada anterior a julho de 1987 para as categorias de uso R1, R2.03 (casas superpostas), C1 (comércio varejista de âmbito local), S1 (serviço de âmbito local) ou E1 (instituição de âmbito local)

Resolução Ceuso 49/87

- ❹ seja resultante de edificação regularizada para as categorias de uso R1, R2.01, C1, S1 ou E1

artigo 7º Lei 10.199/86, artigo 13 do Dec. 23.355/87

“ Lotes pertencentes a loteamento com restrições contratuais próprias

Quanto às restrições convencionais de loteamento, maiores que as exigidas pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, quanto ao dimensionamento do lote, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos das edificações, deverão ser atendidas para os lotes resultantes:

- ❶ nas zonas de uso: Z1, Z9, Z14, Z15, Z17 e Z18

- ❷ vias corredores: Z8-CR1, Z8-CR5, Z8-CR6

artigo 39 da Lei 8.001/73, com nova redação pelo artigo 1º da Lei 9.846/85

3- Lotes com edificação existente

Além das exigências anteriores deverá ser observado **para lotes resultantes** do desdobro:

- ❶ Dimensões mínimas que comportem a edificação de acordo com a zona de uso em que estiver localizada, conforme legislação de uso e ocupação do solo quanto:
 - categoria de uso
 - recuos
 - taxa de ocupação
 - coeficiente de aproveitamento

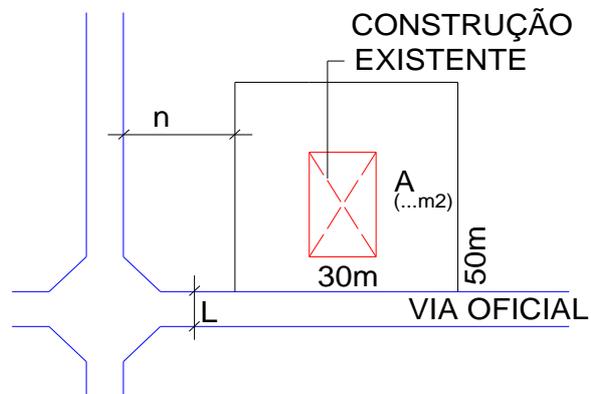
artigo 24 da Lei 9.413/81

- ❷ ou se a edificação é regularizada ou passível de regularização nos termos da legislação específica



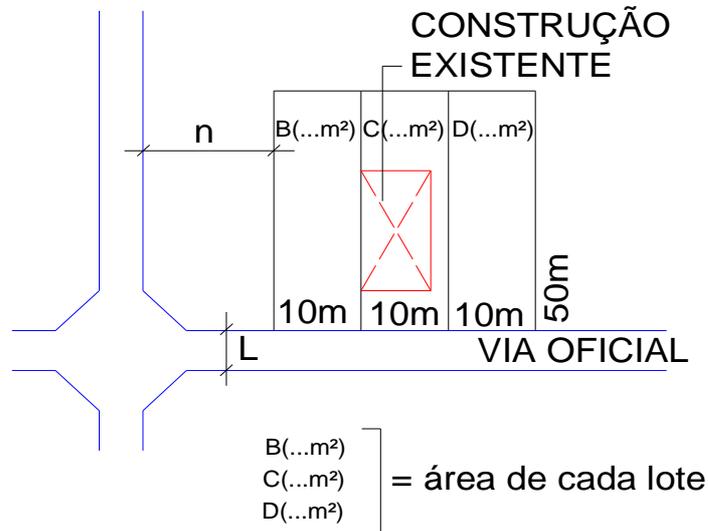
NOTA: caso a(s) edificação(ões) não se enquadre(m) nos itens anteriores, deverá(ão) ser objeto de licenciamento de reforma para adequação aos novos lotes pretendidos do desdobro

SITUAÇÃO ATUAL





SITUAÇÃO PRETENDIDA



4- Desdobro vinculado a aprovação e/ou regularização de edificação

“ O desdobro de lote poderá ser aprovado simultaneamente com o projeto de edificação

§1º do artigo 14 da Lei 9.413/81 e Portaria 21/82-SEHAB

“ O desdobro de lote, quando vinculado à regularização de edificação, poderá ser aprovado simultaneamente com a regularização

artigo 14 da Lei 9.413/81, Portaria 371/87-SEHAB, Portaria/1439/SAR/89, Portaria/3389/SAR/89

5- Desdobro em situações especiais

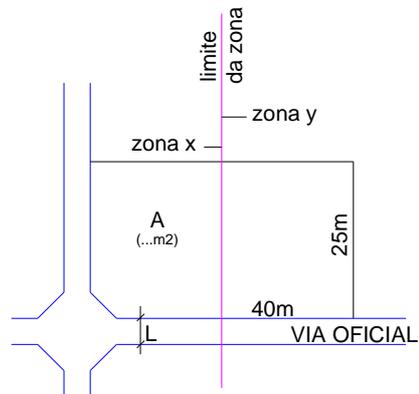
“ Desdobro em lote pertencente a mais de uma zona de uso

📍 Quando o lote resultante do desdobro pertencer a mais de uma zona de uso, dependerá de consulta a Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA quanto:

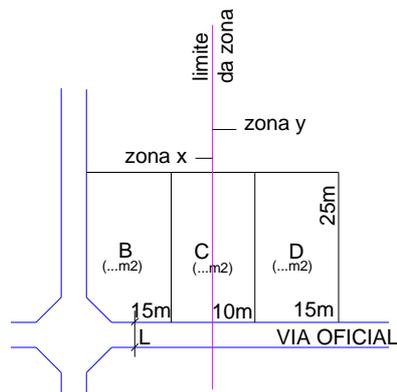
- à definição do limite de cada zona de uso
- às exigências urbanísticas a serem atendidas



SITUAÇÃO ATUAL



SITUAÇÃO PRETENDIDA



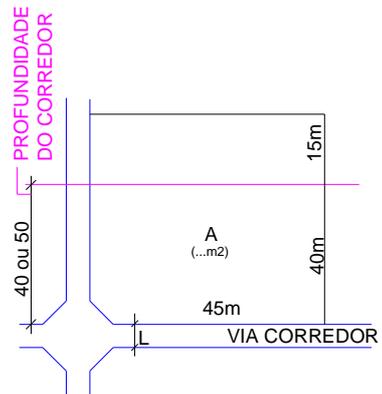
“ Lotes com frente para vias corredores

- ☛ São considerados pertencentes as vias corredores o(s) lote(s) ou parte de lotes lindeiros a via corredor em faixas medidas paralelamente ao alinhamento da via que define o corredor em:
- 40m para Z8-CR1, Z8-CR2, Z8-CR5 e Z8-CR6
 - 50m para Z8-CR3

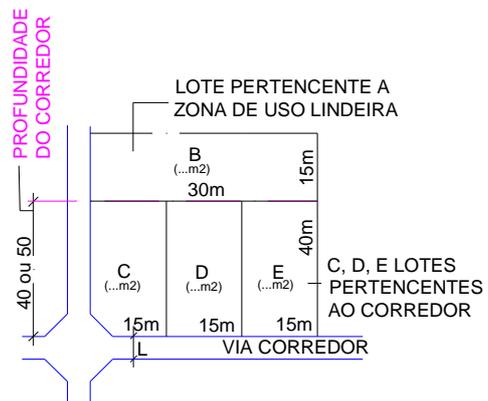
artigo 19 da Lei 8.001/73 e artigo 11 da Lei 9.411/81



SITUAÇÃO ATUAL



SITUAÇÃO PRETENDIDA





- Desdobro

A parte excedente à faixa do Corredor poderá ser parcelada como novo lote, que passará a integrar a zona de uso lindeira, desde que apresente área e dimensões iguais ou superiores aos mínimos exigidos para as diferentes zonas de uso, com frente para via oficial de circulação de veículos

inciso II do artigo 22 da Lei 8.001/73, inciso II do artigo 36 do Decreto 11.106/74

- Remembramento

Os lotes lindeiros ao logradouro que define o Corredor somente poderão ser integrados a lotes também lindeiros ao mesmo logradouro

§2º, artigo 19 da Lei 8.001/73

Exceção: para o **Corredor Z8-CR4** não se aplicam estas disposições

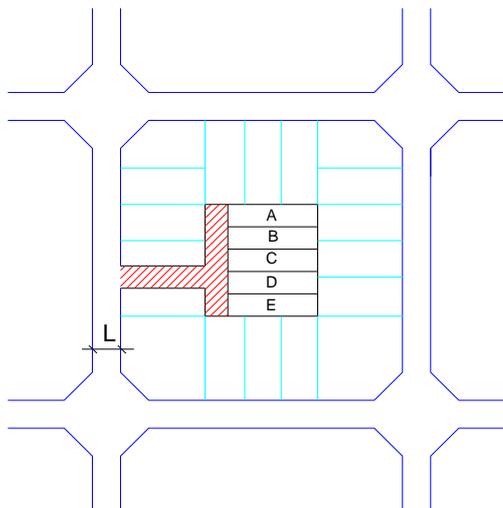
§3º do artigo 22 da Lei 8.001/73

“ Remembramento de lotes em vilas

Os lotes pertencentes a vila só poderão ser remembrados a lotes também pertencentes à vila

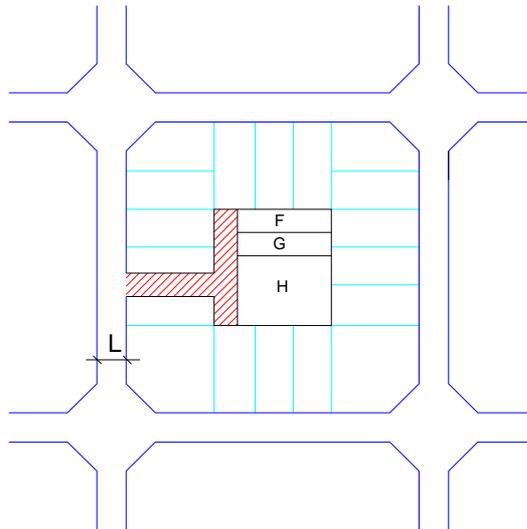
§ 1º do artigo 8º da Lei 10.015/85

SITUAÇÃO ATUAL





SITUAÇÃO PRETENDIDA



IV- PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

1- Para desdobro de lote

“ Interessado

- 🕒 solicita a autuação do pedido de desdobro de lote

“ Setor de Protocolo

- 🕒 calcula e emite a guia de protocolo de desdobro de lote
- 🕒 protocola o processo, após taxas devidamente quitadas, no banco.
- 🕒 encaminha o processo ao Setor de Cadastro

“ Setor de Cadastro

- 🕒 anexa o Boletim de Dados Técnicos – BDT do(s) imóvel(is)
- 🕒 encaminha o processo a:
 - Setor de Aprovação (SUBPREFEITURA)
 - Setor de Aprovação de Parcelamento do Solo (SEHAB/PARSOLO)



“ Setor de Aprovação

- ① encaminha consulta a outros órgãos (Secretaria da Infra-estrutura Urbana – SIURB, Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – SVMA, Secretaria dos Negócios Jurídicos – SJ, etc.), se necessário
- ① vistoria o imóvel, se necessário
- ① emite comunique-se ao interessado, se for o caso
- ① emite despacho decisório
- ① encaminha o processo para o setor de expediente

“ Setor de Expediente

① No caso de comunique-se:

- publica o comunique-se no Diário Oficial do Município – DOM
- envia correspondência ao interessado
- aguarda prazo para atendimento do comunique-se
- após o prazo acima referido, retorna o processo para análise

① No caso de despacho favorável:

- publica o despacho no Diário Oficial do Município – DOM
- envia correspondência ao interessado
- gera o alvará no sistema
- encaminha o processo para o Setor de Emissão de Documentação

① No caso de despacho desfavorável:

- publica o despacho no Diário Oficial do Município – DOM
- envia correspondência ao interessado
- aguarda o processo dentro do prazo recursal, estabelecido em legislação específica

“ Setor de Documentação



- ① verifica o recolhimento de taxas
 - ① emite o alvará
 - ① entrega 2 (duas) vias de plantas devidamente carimbadas, 1(uma) via do memorial descritivo e o alvará aos interessados
 - ① retorna o processo ao Setor de Aprovação
- “ Interessado
- ① deverá registrar a documentação no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos da expedição do alvará
 - Se houver demolição da edificação, será necessário apresentar documento comprovando a demolição no Cartório de Registro de Imóveis
- “ Setor de Aprovação
- ① encaminha o processo para o Setor de Cadastro
- “ Setor de Cadastro
- ① anota e alimenta o cadastro com cópia de planta aprovada, memorial descritivo e respectivo alvará
 - ① devolve o processo para o Setor de Aprovação
- “ Setor de Aprovação
- ① aguarda o interessado, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, juntar a escritura registrada no Cartório de Registro de Imóveis – CRI
 - ① encaminha o processo para Rendas Imobiliárias, quando o Imposto Territorial Urbano – IPTU não estiver lançado em conformidade com a situação pretendida
- Não havendo a apresentação da escritura registrada no Cartório de Registro de Imóveis – CRI, encaminha o processo para arquivamento (DAF – 41)
- “ Rendas Imobiliárias
- ① providencia o desdobro do Imposto Territorial Urbano – IPTU
 - ① retorna o processo ao Setor de Cadastro



“ Setor de Cadastro

- 🕒 complementa o cadastro com as informações de Rendas Imobiliárias
- 🕒 encaminha o processo ao Setor de Aprovação

“ Setor de Aprovação

- 🕒 encaminha o processo para arquivamento (DAF – 41)

2- Para desdobro de lote vinculado a aprovação e/ou regularização de edificação

“ Interessado

- 🕒 solicita a autuação do pedido de aprovação e/ou regularização da edificação e desdobro de lote

“ Setor de Protocolo

- 🕒 calcula e emite a guia de protocolo da edificação e desdobro de lote
- 🕒 protocola o processo, após taxas devidamente quitadas, no banco
- 🕒 encaminha o processo ao Setor de Cadastro

“ Setor de Cadastro

- 🕒 anexa o Boletim de Dados Técnicos – BDT do(s) imóvel(is)
- 🕒 encaminha o processo a:
 - Setor de Aprovação (SUBPREFEITURA)
 - Setor de Aprovação de Edificação competente (SEHAB/APROV)

“ Setor de Aprovação de Edificação

- 🕒 encaminha consulta a outros órgãos (SIURB, SVMA, SJ, etc.), se necessário
- 🕒 verifica a viabilidade do projeto de edificação
- 🕒 emite comunique-se ao interessado, se necessário

“ Setor de Expediente



-
- ① publica o comunique-se no Diário Oficial do Município – DOM
 - ① envia correspondência ao interessado
 - ① aguarda prazo para atendimento do comunique-se
 - ① após o prazo acima referido, retorna o processo para análise
- “ Setor de Aprovação de Edificação
- ① verifica o atendimento do comunique-se
 - ① encaminha o processo ao Setor de Aprovação de Parcelamento do Solo
- “ Setor de Aprovação de Parcelamento do Solo
- ① verifica a viabilidade do projeto de desdobro de lote
 - ① vistoria o imóvel, se necessário
 - ① emite comunique-se ao interessado, se necessário
- “ Setor de Expediente
- ① publica o comunique-se no Diário Oficial do Município – DOM
 - ① envia correspondência ao interessado
 - ① aguarda prazo para atendimento do comunique-se
 - ① após o prazo anteriormente referido, retorna o processo para análise
- “ Setor de Aprovação de Parcelamento do Solo
- ① quando em ordem para aprovação, visa as plantas e elabora a minuta de alvará de desdobro
 - ① encaminha o processo para o Setor de Aprovação de Edificação
- “ Setor de Aprovação de Edificação
- ① verifica todas as exigências de edificação
 - ① emite despacho decisório para as edificações e desdobro de lote
-



➤ encaminha o processo para o Setor de Expediente

“ Setor de Expediente

➤ No caso de despacho favorável:

- publica o despacho no Diário Oficial do Município – DOM
- envia correspondência ao interessado

- gera os alvarás de edificação e de desdobro de lote no sistema
- encaminha o processo para o Setor de Emissão de Documentação

➤ No caso de despacho desfavorável:

- publica o despacho no Diário Oficial do Município – DOM
- envia a correspondência ao interessado
- aguarda o processo dentro do prazo recursal, estabelecido em legislação específica

“ Setor de Documentação

➤ verifica o recolhimento de taxas de edificação e desdobro de lote

➤ emite os alvarás de edificação e desdobro de lote

➤ entrega 2 (duas) vias de plantas devidamente carimbadas do projeto de edificação e 2 (duas) vias do desdobro, 1(uma) via do memorial descritivo, e os alvarás aos interessados

➤ retorna o processo ao Setor de Aprovação de Parcelamento do Solo

“ Interessado

➤ deverá registrar a documentação no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos da expedição do alvará de desdobro de lote

- se houver demolição da edificação, será necessário apresentar documento comprovando a demolição no Cartório de Registro de Imóveis



NOTA: O registro do desdobro é necessário para a obtenção do Certificado de Conclusão das Edificações novas

“ Setor de Aprovação de Parcelamento do Solo

🕒 encaminha o processo para o Setor de Cadastro

“ Setor de Cadastro

🕒 anota e alimenta o cadastro com cópia de planta aprovada, memorial descritivo do desdobro de lote e respectivo alvará

🕒 devolve o processo ao Setor de Aprovação de Parcelamento do Solo

“ Setor de Aprovação de Parcelamento do Solo

🕒 aguarda o interessado, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, juntar a escritura registrada no Cartório de Registro de Imóveis – CRI

🕒 encaminha o processo para Rendas Imobiliárias, quando o Imposto Territorial Urbano – IPTU não estiver lançado em conformidade com a situação pretendida

Não havendo a apresentação da escritura registrada no Cartório de Registro de Imóveis – CRI, encaminha o processo para arquivamento (DAF – 41)

“ Rendas Imobiliárias

🕒 providencia o desdobro do Imposto Territorial Urbano – IPTU

🕒 retorna o processo ao Setor de Cadastro

“ Setor de Cadastro

🕒 complementa o cadastro com as informações de Rendas Imobiliárias

🕒 encaminha o processo ao Setor de Aprovação de Parcelamento do Solo

“ Setor de Aprovação de Parcelamento do Solo

🕒 encaminha o processo para arquivamento (DAF – 41)

V- DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA



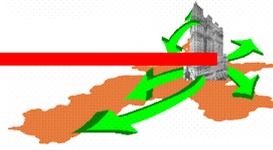
1- Requerimento

O requerimento deverá ser preenchido corretamente, assinado pelo(s) proprietário(s) ou representante legal – Retirar o formulário padrão na loja 11 – Av. São João n° 11, Subprefeitura ou via Internet no site www.prefeitura.sp.gov.br

2- Do imóvel

- “ Carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU: Cópia da 1ª e 2ª folha, do ano em curso
- “ Certidão Negativa dos Tributos Imobiliários atualizada – Requerer junto à Secretaria das Finanças – Rua Brigadeiro Tobias, 691 – metrô Luz ou pela Internet no site www.prefeitura.sp.gov.br
- “ Título de propriedade registrado e atualizado para o lote a ser parcelado – requerer junto ao Cartório de Registro de Imóveis: original ou cópia autenticada

- “ Caso o lote não pertença a Arruamento/Loteamento aprovado, apresentar também a certidão anterior à 01/11/1972 descrevendo o imóvel – Requerer junto ao Cartório de Registro de Imóveis
- “ Se o lote estiver localizado em zona de uso Z1, Z9, Z14, Z15, Z17 e Z18 e vias corredores: Z8-CRI, Z8-CR5, Z8-CR6, e pertencer à loteamento/arruamento aprovado, apresentar também a Escritura Primitiva ou contrato padrão do loteamento – Requerer junto ao Registro de Imóveis
- “ Se houver construção(ões) com comprovantes de regularidade das construções, apresentar um dos seguintes documentos:
 - ❶ Planta aprovada e certificado de conclusão
 - ❶ Planta de Conservação
 - ❶ Planta de regularização com auto de regularização
 - ❶ Certificado de Regularidade de Edificação
- “ Se o requerente for pessoa jurídica, apresentar Ficha de Breve Relato ou Contrato Social
- “ Se for espólio, apresentar Certidão de Inventariante



- “ Se tiver procurador será considerado habilitado a pessoa que possuir Procuração por instrumento público ou particular com firma reconhecida
- “ Se o lote estiver localizado em Área de Proteção aos Mananciais deverá obter manifestação da Secretaria do Estado – Requerer na Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental - CETESB; Rua Nicolau Gagliardi, 40 – Pinheiros
- “ Se o lote estiver localizado em área de preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental deverá obter manifestação do Conselho de Preservação Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental do Município de São Paulo - CONPRESP e/ou Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico do Estado de São Paulo - CONDEPHAAT, – Requerer no CONPRESP; Av. São João, 473 – 7º andar e/ou no CONDEPHAAT; Rua Mauá, 51 – 2º andar

3- Do projeto

- “ Projeto de desdobro em 5 (cinco) vias: apresentando a situação atual e pretendida
- “ Memorial descritivo em 3 (três) vias, contendo a descrição das medidas, confrontantes e áreas dos lotes, de acordo com a situação atual e situação pretendida constantes em planta

NOTA: Caso o desdobro de lote seja vinculado à edificação (alvará de aprovação e execução), apresentar à parte 05 (cinco) vias do projeto completo de edificação

4- Documentos pessoais

- “ Cadastro Contribuinte Mobiliário - C.C.M. do Autor/responsável Técnico pelo projeto
- “ Cópia da carteira do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA
- “ Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do responsável técnico

VI- APRESENTAÇÃO DO PROJETO

1- Planta do desdobro

- “ Desenho



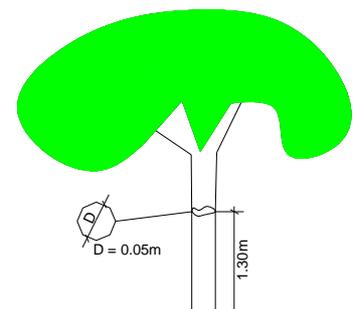
📍 **Situação atual** com apresentação através de levantamento planialtimétrico e cadastral da planta do lote, com dimensões, área e confrontantes, conforme título de propriedade registrado, com indicação:

- de curva de nível de metro em metro, conforme o real existente no lote, ou observação mostrando que o terreno é plano
- da(s) via (s) de acesso ao lote com a(s) denominação(ões) e a(s) respectiva (s) largura(s)
- das medidas dos lotes, obrigatoriamente, de acordo com o título de propriedade
- da construção no(s) lote(s), se houver, representando sua projeção, indicando os recuos e área construída
- da **vegetação de porte arbóreo**, se existente, representando-a em planta

Considera-se **vegetação de porte arbóreo** quando à altura de 1,30m do solo, o diâmetro do caule da árvore for superior a 0,05m

artigo 2º da Lei 10.365/87 e artigo 2º do Decreto 26.535/88

"VEGETAÇÃO DE PORTE ARBÓREO"

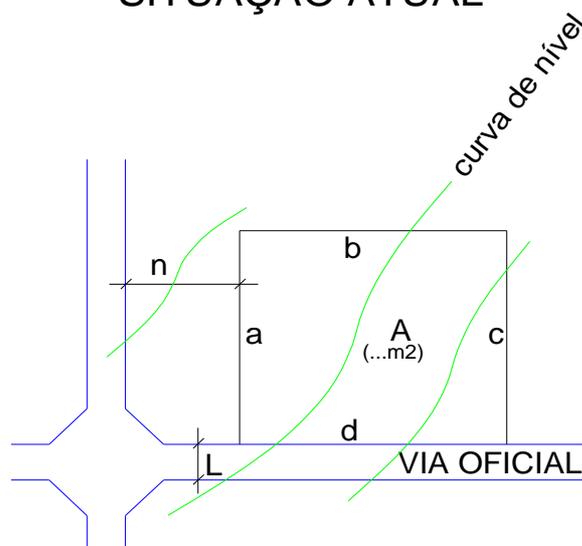


📍 Notas a constar em planta:



- explicitar a inexistência de vegetação de porte arbóreo: “não existe vegetação de porte arbóreo”
- explicitar a supressão ou remanejamento da vegetação, caso ocorra
- caso a área não tenha sofrido contaminação ou aterramento, explicitar: “declaro que a área não sofreu contaminação ou aterramento com qualquer material nocivo à saúde pública”
- explicitar a demolição da edificação quando for o caso: “a construção existente será demolida”

SITUAÇÃO ATUAL



📍 **Situação Pretendida** com representação dos lotes resultantes da nova divisão, indicando suas dimensões, áreas e confrontantes

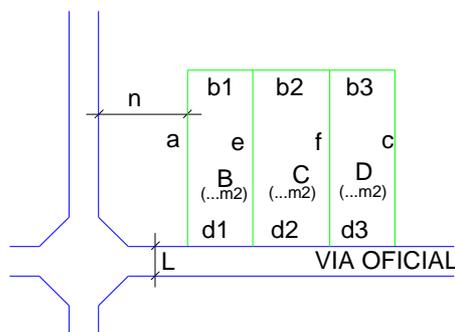


- A somatória das áreas dos lotes pretendidos deverá ser igual a somatória dos lotes originais, descrita no(s) título(s) de propriedade ($B + C + D = A$)
- O perímetro externo dos lotes, deverá ser coincidente com o perímetro externo dos lotes originais, com exceção das divisas comuns entre lotes ($b_1 + b_2 + b_3 = b$) ($d_1 + d_2 + d_3 = d$)
- As divisas comuns entre lotes deverão ter suas dimensões compatíveis com os lotes originais, com indicação:



- da(s) via(s) de acesso ao lote com a(s) respectiva(s) largura(s) e denominação(ões)
- da(s) construção(ões) no(s) lote(s), se houver, representando sua projeção(ões), indicando a área construída em cada lote, recuos, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento
- da vegetação de porte arbóreo, se existente, representando-a em planta

SITUAÇÃO PRETENDIDA



2- Planta do remembramento e desdobro de lotes

“ Desenho

📍 **Situação Atual** com apresentação através de levantamento planialtimétrico e cadastral da planta do(s) lote(s) a serem unificados, com dimensões, áreas e confrontantes, conforme título(s) de propriedade registrado(s), com indicação:

- de curva de nível de metro em metro, conforme o real existente no lote, ou observação mostrando que o terreno é plano
- da(s) via (s) de acesso ao lote com a(s) denominação(ões) e a(s) respectiva (s) largura(s)



- das medidas dos lotes, obrigatoriamente, de acordo com o título de propriedade
- da construção no(s) lote(s), se houver, representando sua projeção, indicando os recuos e área construída
- da **vegetação de porte arbóreo**, se existente, representando-a em planta

considera-se **vegetação de porte arbóreo** quando à altura de 1,30m do solo, o diâmetro do caule da árvore for superior a 0,05m

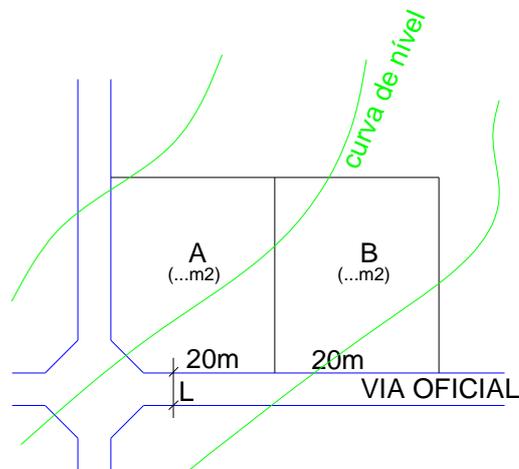
artigo 2º da Lei 10.365/87 e artigo 2º do Decreto 26.535/88

📍 Notas a constar em planta:

- explicitar a inexistência de vegetação de porte arbóreo: “não existe vegetação de porte arbóreo”
- explicitar a supressão ou remanejamento da vegetação, caso ocorra
- caso a área não tenha sofrido contaminação ou aterramento, explicitar: “declaro que a área não sofreu contaminação ou aterramento com qualquer material nocivo à saúde pública”
- explicitar a demolição da edificação, quando for o caso: “a construção existente será demolida”



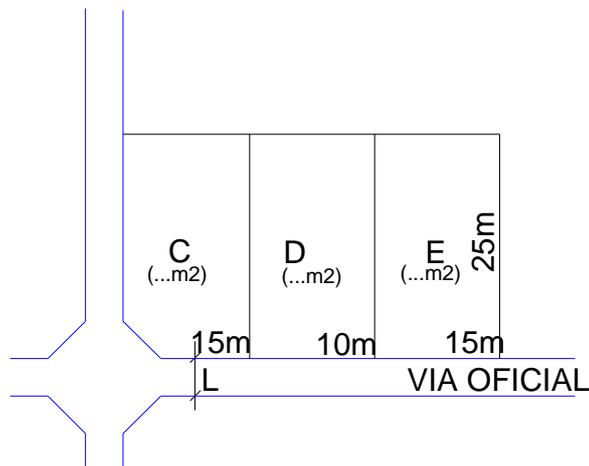
SITUAÇÃO ATUAL



- 📍 **Situação Pretendida** com representação dos lotes resultantes da nova divisão, indicando suas dimensões, áreas e confrontantes
- A somatória das áreas dos lotes pretendidos deverá ser igual a somatória dos lotes originais, descrita no(s) título(s) de propriedade ($C + D + E = A + B$)
 - O perímetro externo dos lotes, deverá ser coincidente com o perímetro externo dos lotes originais, com exceção das divisas comuns entre lotes
 - As divisas comuns entre lotes deverão ter suas dimensões compatíveis com os lotes originais, com indicação:
 - da(s) via(s) de acesso ao lote com a(s) respectiva(s) largura(s) e denominação(ões)
 - da(s) construção(ões) no(s) lote(s), se houver, representando sua projeção(ões), indicando a área construída em cada lote, recuos, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento
 - da vegetação de porte arbóreo, se existente, representando-a em planta



SITUAÇÃO PRETENDIDA



3- Quadro legenda

📌 Dados que deverão constar:

- Assunto: Projeto de Desdobro de Lote ou Projeto de Remembramento e Desdobro de Lote
- Nome(s) do(s) Proprietário(s) – de acordo com o registro de Imóveis
- Endereço do Imóvel (de acordo com o Registro de Imóveis)

- Número(s) do(s) Contribuinte (s)
- Zona de Uso
- Escala do projeto
- Situação sem escala com indicação do lote na quadra, com a sua respectiva distância à esquina mais próxima e o norte magnético
- Áreas, assim discriminadas:

Situação Atual	Área (m ²)
Lote A	



Situação Pretendida

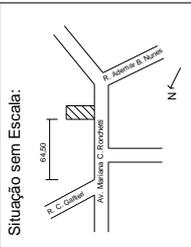
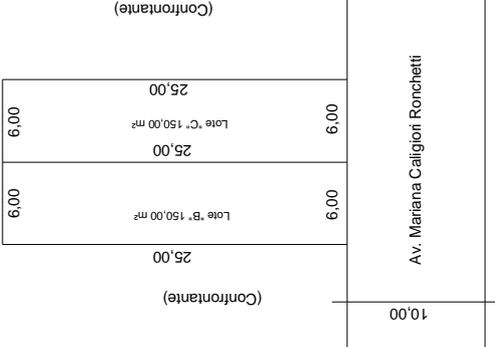
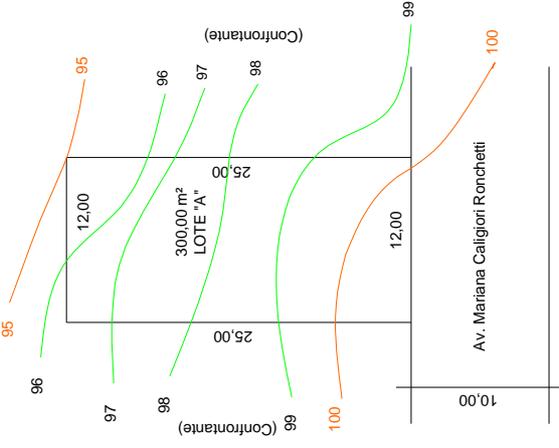
Lote B	Área B (m ²)
Lote C	Área C (m ²)
Área total	Área (B+C) (m ²)

- Declaração: “Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da prefeitura do direito de propriedade do terreno”
- Assinatura do(s) proprietário(s)
- Nome e assinatura do Autor do projeto/Responsável Técnico em todas as vias do projeto
- Número da Carteira do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA
- Número do Cadastro de Contribuinte Mobiliário – CCM
- Número da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART

4- Modelos Padrões

- “ Planta
- “ Memorial Descritivo



Projeto de Desdobro de Lote	Fl. Única		
<p>Proprietários: Local: Av. Mariana Caligori Ronchetti Jd. Pery - AR - FO</p> <p>Zona: Z-2 Esc: 1/200</p> <p>Contribuinte: 108.145.0033</p> <p>Situação sem Escala:  </p> <p>Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.</p> <p>Proprietários: _____</p> <p>Eng. Responsável: _____</p> <p>Autor do Projeto: _____</p> <p>CREA ART CCM</p>	<p>Situação Pretendida</p>  <p>(Confrontante) (Confrontante)</p> <p>10,00 Av. Mariana Caligori Ronchetti</p>		
<p>Situação Atual</p>  <p>(Confrontante) (Confrontante)</p> <p>10,00 Av. Mariana Caligori Ronchetti</p>	<p>Nota: Os recuos obedecerão ao quadro _____ da lei _____.</p>		
<p>Áreas:</p> <p>Situação Atual: 300,00 m²</p> <p>Lote A: 150,00 m²</p> <p>Situação Pretendida: 150,00 m²</p> <p>Lote B: 150,00 m²</p> <p>Lote C: 300,00 m²</p> <p>Total: 300,00 m²</p>			



“ Memorial descritivo

Local:
Contribuinte(s):
Proprietário(s):

Situação Atual

Transcrever a descrição fiel ao título de propriedade registrado

Situação Pretendida

Lote: A ÁREA m²

Mede.....metros de frente para a Av./Rua.....; do lado direito visto de quem da Av./Rua.....olha para o imóvel mede.....metros, confrontando com.....; do lado esquerdo visto na mesma posição acima especificado mede.....metros, confrontando com.....; medindo nos fundosmetros confrontando com.....

Lote: B ÁREA m²

Mede.....metros de frente para a Av./Rua.....; do lado direito visto de quem da Av./Rua.....olha para o imóvel mede.....metros, confrontando com.....; do lado esquerdo visto na mesma posição acima especificado mede.....metros, confrontando com.....; medindo nos fundosmetros confrontando com

.....
Proprietário do lote
ou procurador

.....
Autor do Projeto
CREA N°
CCM N°
ART N°

.....
Técnico responsável
CREA N°
CCM N°
ART N°

São Paulo, de.....de



VII- DISPOSITIVOS LEGAIS

1- Índice

- “ Lei 8.001 de 24 de dezembro de 1973 – dispõe sobre uso e ocupação do solo urbano
- “ Decreto 11.106 de 28 de junho de 1974 – regulamenta as Leis 7.805 de 1 de novembro de 1972 e 8.001 de 28 de dezembro de 1973, que regulam o parcelamento, uso e ocupação do solo
- “ Lei 9.411 de 30 de dezembro de 1981, altera características das zonas de uso Z13, Z17, Z18 e dos corredores de Uso Especial Z8-CR5 e Z8-CR6; modifica e cria perímetros de zonas de uso; enquadra logradouros como Corredores de Uso Especial
- “ Lei 9.412 de 30 de dezembro de 1981 – dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo na Zona Rural Norte e Sul do município, altera a Lei 9.300, de 24 de agosto de 1981; cria e altera perímetros de zonas de uso, enquadra logradouros públicos como corredores de uso especial
- “ Lei 9.413 de 30 de dezembro de 1981 – artigos 13, 14, 23, 24 e 27 – que dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de São Paulo
- “ Portaria 21/82-SEHAB – desdobro de lote vinculado com aprovação de edificação
- “ Lei 9.846 de 4 de dezembro de 1985 – dá nova redação ao artigo 39 da Lei 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com alteração introduzida pelo artigo 25 da Lei 9.413, de 30 de dezembro de 1981
- “ Lei 10.015 de 16 de dezembro de 1985 – dispõe sobre edificação e instalação de categorias de uso em função da capacidade viária e dá dimensão dos logradouros públicos
- “ Lei 10.199 de 3 de dezembro de 1986 – dispõe sobre regularização de edificações em situação irregular
- “ Lei 10.237 de 17 de dezembro de 1986 – reestrutura a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano
- “ Lei 10.365 de 22 de setembro de 1987 – disciplina o corte e a poda de vegetação de porte arbóreo existente no município de São Paulo
- “ Decreto 23.355 de 29 de janeiro de 1987 – regulamenta a Lei 10.199, de 3 de dezembro de 1986, que dispõe sobre a regularização das edificações em situação irregular do município



- “ Portaria 371/87-SEHAB – procedimentos adotados para aprovação de desdobro de lote vinculado à pedido de regularização

- “ Portaria 1439/SAR/89 – normas operacionais referente a pedido de desdobro de lote solicitado nas Administrações Regionais atual Subprefeitura

- “ Portaria 3389/SAR/89 – orientação normativa referente a aplicação de legislação urbanísticas

- “ Decreto 26.535 de 03 de agosto de 1988 – regulamenta Lei 10.365, de 22 de setembro de 1987, que disciplina o corte e a poda de vegetação de porte arbóreo existente no município de São Paulo

- “ Resolução CEUSO/49/87 – auto de regularização de edificação como documento comprobatório da regularidade do lote

- “ Lei 13.399 de 1º de agosto de 2002 – dispõe sobre a criação de Subprefeituras no Município de São Paulo

- “ Decreto 42.319 de 21 de agosto de 2002 – dispõe sobre diretrizes e procedimentos relativos ao gerenciamento de áreas contaminadas

- “ Lei 13.430 de 13 de setembro de 2002 – institui o Plano Diretor Estratégico e O Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano

- “ Lei 13.564 de 24 de abril de 2003 – dispõe sobre a aprovação de parcelamento do solo, edificação e instalação de equipamentos em terrenos contaminados ou suspeitos de contaminação por materiais nocivos ao meio ambiente e à saúde pública

- “ Decreto 44.418 de 26 de fevereiro de 2004 – dispõe sobre a transferência de parte das competências da SEHAB para as SUBPREFEITURAS



2- Anexos

Compõem-se da Lei 9.413/81, Resolução CEUSO 49/87 e Portarias 21/82-SEHAB, 371/87-SEHAB, 1439/SAR/89, 3389/SAR/89 referentes à matéria



“ **LEI Nº 9.413, DE 30 DE DEZEMBRO DE 1981**

Dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de São Paulo, e dá outras providências.

REYNALDO EMYGDIO DE BARROS, Prefeito do Município de São Paulo, nos termos do disposto no artigo 26 do Decreto-Lei Complementar Estadual nº 9, de 31 de dezembro de 1969, sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DEFINIÇÕES

Art. 1º - Para efeitos da aplicação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, para fins urbanos, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I - GLEBA é a área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento.

II - DESMEMBRAMENTO é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

III - REMEMBRAMENTO DE GLEBAS ou lotes é a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes.

IV - LOTEAMENTO é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

V - DESDOBRO é o parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado.

VI - QUADRA é a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo loteamento.

VII - LOTE é a área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação.



VIII – VIA DE CIRCULAÇÃO é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que:

- a) via oficial de circulação de veículos ou pedestres é aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;
- b) via particular de circulação de veículos ou pedestres é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público.

IX - ALINHAMENTO é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público.

X - EIXO DA VIA é a linha que passa eqüidistante aos alinhamentos.

XI – FRENTE DO LOTE é a sua divisa lindeira à via de circulação.

XII – FUNDO DO LOTE é a divisa oposta à frente, sendo que:

- a) no caso de lotes de esquina, o fundo do lote é o encontro de suas divisas laterais;
- b) no caso de lote situados em corredores de uso especial, em esquina ou não, o fundo do lote é a divisa oposta à frente do lote, lindeira ao corredor;
- c) no caso de lotes de forma irregular ou de mais de uma frente, o fundo é definido de acordo com as condições estabelecidas em normas, expedidas pelo Executivo.

XIII - RECUO é a distância, medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, sendo que:

- a) os recuos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvados o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações, nos casos previstos em lei;
- b) os recuos de frente são medidos em relação aos alinhamentos;
- c) no caso de lotes irregulares, os recuos são definidos em normas expedidas pelo Executivo.

XIV - PROFUNDIDADE DO LOTE é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento.

XV - ACESSO é a interligação para veículos ou pedestres entre:

- a) logradouro público e propriedade privada;
- b) propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio
- c) logradouro público e espaços de uso comum em condomínio.



XVI – EQUIPAMENTOS URBANOS são as instalações de infra-estrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesse público.

XVII - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS são as instalações públicas destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e similares.

XVIII - ÁREAS INSTITUCIONAIS são as áreas destinadas à instalação dos equipamentos comunitários.

XIX - USO MISTO é a utilização do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso.

CAPÍTULO II

REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 2º - O parcelamento do solo, caracterizado por loteamento ou desmembramento, está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura e deverá atender aos seguintes requisitos:

I - Na zona rural, o parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido em áreas delimitadas por lei para fins de expansão urbana, mediante prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

II - Não será permitido o parcelamento do solo:

a) em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem e escoamento das águas;

b) em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

c) em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas da legislação municipal;

d) em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

e) em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

III - Da área total, objeto do projeto de loteamento, serão destinados, no mínimo:

a) 20% (vinte por cento) para vias de circulação de veículos;

b) 15% (quinze por cento) para áreas verdes;

c) 5% (cinco por cento) para áreas institucionais.



IV - A localização das áreas verdes deverá atender às seguintes disposições:

- a) 50% (cinquenta por cento) do percentual exigido para áreas verdes será localizado pela Prefeitura em um só perímetro e em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento);
- b) a localização do restante da área exigida para áreas verdes ficará a cargo do loteador e só será computado como área verde quando em qualquer ponto da área puder ser inscrito um círculo com raio de 10 m (dez metros), podendo ser localizado em parcelas de terreno que apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento).

V - A localização da área institucional deverá atender às seguintes exigências:

- a) estar situada junto a uma via oficial de circulação de veículos e contida em um único perímetro;
- b) ocupar até 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada da gleba, lindeira à citada via oficial;
- c) estar situada em área com declividade até 15% (quinze por cento).

VI - As vias do projeto de loteamento deverão articular-se com vias adjacentes oficiais, existentes ou aprovadas, salvo quando as diretrizes permitirem ou exigirem outra solução.

VII - As características técnicas, declividades, dimensões máximas e mínimas exigidas para vias de circulação, em projeto de loteamento, são as constantes do Quadro nº 1, anexo a esta lei.

VIII - Nenhum lote poderá:

- a) distar mais de 500 m (quinhentos metros) de uma via principal, medida essa distância ao longo do eixo da via que lhe dá acesso;
- b) ter frente para via de circulação de veículos de largura inferior a 12 m (doze metros).

IX - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 450 m (quatrocentos e cinquenta metros), sendo que as quadras com mais de 300 m (trezentos metros) serão divididas, obrigatoriamente, a cada 200 m (duzentos metros) ou menos, por vias de circulação de pedestres, com largura igual ou superior a 10% (dez por cento) do comprimento da passagem, observado o mínimo de 8 m (oito metros).

X - Ao longo das águas correntes, canalizadas ou não, das dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de faixa "non aedificandi" de 15 m (quinze metros) de cada lado das suas margens e dos limites da faixa de domínio.



§ 1º - A faixa "non aedificandi" referida no item X deste artigo, quando ao longo das águas dormentes e correntes, deverá ser utilizada para sistema viário ou áreas verdes, dispensada a obrigatoriedade da inscrição do círculo de raio de 10 m (dez metros), constante da alínea "b" do item IV deste artigo.

§ 2º - Quando as diretrizes fixadas pela Prefeitura excederem os índices previstos no item III deste artigo, as áreas excedentes serão declaradas de utilidade pública para efeito de desapropriação.

§ 3º - Quando o espaço destinado às vias de circulação não atingir o índice estabelecido na alínea "a" do item III deste artigo, a área necessária para completar este índice será adicionada às áreas verdes.

§ 4º - O desmembramento de glebas na zona urbana está obrigado à destinação de áreas verdes e institucionais conforme o disposto nas alíneas "b" e "c" do item III deste artigo, salvo quando for comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba a ser desmembrada apresentava, anteriormente à data da publicação da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, área global igual ou inferior às dimensões abaixo fixadas, sendo que as parcelas de terreno resultantes do desmembramento serão consideradas como lotes:

1 - 10.000 m² (dez mil metros quadrados) nas zonas Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z17 e Z18;

2 - 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) nas zonas Z6, Z7, Z8, Z14, Z15 e Z16.

§ 5º - Os lotes pertencentes a loteamentos aprovados nos termos do artigo 3º da Lei nº 5.261, de 4 de julho de 1957, com área superior aos limites fixados no parágrafo anterior, serão considerados como glebas.

§ 6º - As áreas resultantes de desmembramento deverão, sempre, ter frente para via oficial de circulação de veículos existente e observar as dimensões mínimas de lote previstas na legislação para as diferentes zonas de uso, respeitado o disposto no artigo 39 da Lei n.º 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com a nova redação dada pelo artigo 25 desta lei.

CAPÍTULO III

REQUISITOS TÉCNICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I - LOTEAMENTO

Art. 3º - A elaboração do projeto de loteamento será precedida de fixação de diretrizes, por parte da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário do terreno.

II - Título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

III - Comprovante do pagamento dos tributos municipais dos últimos 5 (cinco) anos, que incidam sobre a área.



IV - 4 (quatro) vias de cópias de levantamento planialtimétrico-cadastral da área objeto do pedido, na escala 1:1.000, com curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e suas denominações,

tipos de vegetação existentes e vias oficiais, e situação da área, na escala 1:10.000, que permita o seu perfeito reconhecimento e localização.

Art. 4º - O prazo para expedição de diretrizes é de até 90 (noventa) dias, a contar da data do protocolamento do pedido, observado o disposto no artigo 520 da Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975, com a nova redação conferida pelo artigo 15 da Lei nº 8.881, de 29 de março de 1979.

Parágrafo único - Findos os prazos de que trata este artigo, o requerente poderá apresentar o projeto de loteamento, independentemente da fixação das diretrizes, desde que atendidas as exigências legais, ficando a Prefeitura obrigada a aceitar os locais definidos no projeto para áreas verdes, institucionais e sistema viário.

Art. 5º - As diretrizes terão validade pelo prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados a partir da data de publicação da notificação de sua expedição no Diário Oficial do Município.

Art. 6º - O projeto de loteamento, submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, obedecidas as diretrizes expedidas e a regulamentação própria, deverá constar de:

I - Plano geral do loteamento, na escala 1:1.000 em 4 (quatro) vias de cópias, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado na Prefeitura, constando de:

- a) curvas de nível de metro em metro;
- b) vias de circulação, quadras, lotes e áreas verdes e institucionais, dimensionadas e numeradas;
- c) indicação gráfica dos recuos dos lotes, quando o loteamento criar restrições maiores do que as exigidas pela legislação;
- d) indicação das zonas de uso, onde se localiza a gleba, Administração Regional à qual a gleba pertence e número do contribuinte junto à Prefeitura;
- e) indicação, em planta, da área dos lotes e das áreas verdes e institucionais;
- f) indicação das dimensões das divisas da área, de acordo com os títulos de propriedade;
- g) indicação, em quadro da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário, das áreas verdes, das áreas institucionais e do número total de lotes;
- h) indicação, em quadro, das exigências urbanísticas convencionais.

II - Perfis longitudinais e seções transversais de todas as vias de circulação, em escalas horizontal de 1:1.000, e vertical de 1:100, em cópias transparentes em papel milimetrado.



III - Projeto completo, detalhado e dimensionado, do sistema de escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade dos coletores e, quando as diretrizes o exigirem, a retificação ou canalização de águas correntes, obedecidas as normas e padrões a serem regulamentados por ato do Executivo.

IV - Projeto completo da rede de coleta de águas servidas, obedecidas as normas e padrões fixados pelo órgão estadual competente, que nele dará sua aprovação.

V - Projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando for necessário, projeto de captação e tratamento, aprovado pelo órgão estadual.

VI - Projeto de guias, sarjetas e pavimentação das vias, obedecendo às normas e padrões a serem regulamentados por ato do Executivo.

VII - Projeto de arborização das áreas verdes e das vias, definindo as diferentes espécies a serem plantadas, obedecendo às normas a serem regulamentadas por ato do Executivo.

VIII - Projeto de proteção das áreas sujeitas a erosão, inclusive mediante preservação da cobertura vegetal existente, obedecendo às normas a serem regulamentadas por ato do Executivo.

IX - Memorial descritivo correspondente a cada projeto.

X - Cronograma da execução das obras cujos projetos constam dos itens III e VIII deste artigo.

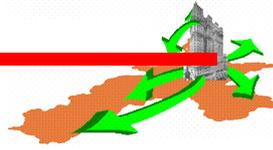
Parágrafo único - Para o atendimento das exigências do item IV, quando a topografia da área objeto do projeto de loteamento exigir, deverão ser indicadas a reserva de faixas "non aedificandi", com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros), destinadas à passagem de dutos para águas pluviais e esgoto de um lote para outro, e gravadas com servidão de passagem; estas faixas poderão utilizar os recuos previstos na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo para as diferentes zonas de uso, assim como as áreas dos recuos de fundo, localizadas entre a edificação principal e a edificação secundária.

Art. 7º - A aprovação e a execução do projeto de loteamento obedecerá a urna das sistemáticas definidas pelos itens I e II deste artigo;

I - Com prévia execução das obras:

a) atendidas pelo projeto todas as disposições legais, será expedida uma autorização para execução das obras;

b) a autorização para execução das obras não dá direito ao registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;



c) a autorização para execução das obras é válida por 2 (dois) anos, contados a partir da data de sua expedição pelo órgão competente, podendo ser prorrogada por mais 1 (um) ano, quando solicitado em tempo hábil ao órgão competente;

d) após a execução de todas as obras a que se refere a autorização ora prevista, deverá ser solicitada ao órgão competente a respectiva vistoria;

e) após a vistoria e aceitas as obras, a Prefeitura, através do órgão competente, expedirá termo de verificação das obras executadas e o ato de aprovação do loteamento, liberando-o para registro no Cartório de Registro de Imóveis;

f) o disposto nas alíneas "b" e "c" deste item deverá constar obrigatoriamente da autorização para execução das obras.

II - Com cronograma e instrumento de garantia:

a) atendidas pelo projeto as disposições legais, será expedido, pelo órgão competente da Prefeitura, o ato de aprovação do cronograma físico-financeiro das obras a executar;

b) para garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto, memoriais e cronograma físico-financeiro aprovados, o loteador deverá alternativamente:

1 - efetuar caução em dinheiro, título da dívida pública municipal ou fiança bancária, no valor a ser estipulado pela Prefeitura, por ato do Executivo;

2 - vincular à Prefeitura 50 % (cinquenta por cento) da área total dos lotes, mediante instrumento público;

c) os procedimentos administrativos para efetivação das garantias previstas serão definidos por ato do Executivo;

d) de posse do cronograma físico-financeiro aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, o loteador terá até 180 (cento e oitenta) dias, para submeter o loteamento ao Registro Imobiliário;

e) somente após o registro do loteamento, o loteador poderá dar início às obras;

f) executadas, vistoriadas e aceitas as obras do loteamento, a Prefeitura expedirá documento liberando o loteador da modalidade de garantia prestada;

g) o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 2 (dois) anos, contados da data de sua aprovação e de sua constituição, respectivamente;

h) após o decurso do prazo a que se refere a alínea anterior, caso as obras não estejam concluídas, o interessado perderá o direito à devolução da garantia prestada.

§ 1º - Deverá constar dos modelos de contrato-padrão a serem arquivados no Cartório de Registro de Imóveis, a definição do tipo de loteamento adotado e, quando for o caso, as exigências urbanísticas convencionais, as restrições de rememramento ou



desmembramento de lotes, e a existência de termo de garantia e cronograma físico-financeiro das obras a executar.

§ 2º - O prazo para a vistoria constante da alínea "d" do item I e da alínea "f" do item II deste artigo, será de 60 (sessenta) dias, após o que o requerente poderá solicitar às instâncias superiores a apreciação e solução do pedido, sendo que o prazo para a manifestação de cada instância é de, no máximo, 30 (trinta) dias.

Art. 8º - O prazo para a expedição da autorização para execução das obras e da aprovação do cronograma físico-financeiro, constantes dos itens I e II do artigo 7º desta lei, é de até 120 (cento e vinte) dias, a contar da data do protocolamento do pedido.

§ 1º - Findo o prazo fixado no "caput" deste artigo, o requerente fica autorizado a iniciar, mediante comunicação escrita ao órgão competente, a execução do loteamento, atendidas as exigências legais, sujeitando-se, porém, a proceder às adaptações, quando necessárias, para completo atendimento da legislação em vigor na data do término do prazo fixado no "caput" deste artigo.

§ 2º - O requerente, após a comunicação ao órgão competente do início da execução do loteamento, nos termos do parágrafo anterior, poderá solicitar às instâncias superiores a apreciação do pedido inicial de aprovação do loteamento, sendo que o prazo para a manifestação de cada instância é de, no máximo, 30 (trinta) dias.

Art. 9º - Qualquer modificação no projeto ou na execução de loteamento, deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- a) requerimento solicitando a modificação;
- b) memorial descritivo das modificações;
- c) 4 (quatro) vias de cópia dos projetos referentes às modificações;
- d) 1 (uma) via de cópia do projeto aprovado.

§ 1º - Os pedidos de modificações em loteamentos registrados, além dos documentos referidos neste artigo, deverão ser instruídos por documentos que comprovem a anuência de

todos os adquirentes dos lotes, a menos que haja regra explícita no título de aquisição com respeito a esta anuência.

§ 2º - As pequenas alterações que não necessitem obedecer à sistemática constante deste artigo, terão sistemática específica a ser definida por ato do Executivo.

SEÇÃO II - DESMEMBRAMENTO



Art. 10 - A elaboração do projeto de desmembramento será precedida pela fixação de diretrizes por parte da Prefeitura, a pedido do interessado, que instruirá o requerimento com os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário do terreno.

II - Título de propriedade da área registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

III - Comprovante do pagamento dos tributos municipais dos últimos 5 (cinco) anos, que incidam sobre a área.

IV - 4 (quatro) vias de cópias de planta planialtimétrica-cadastral da área objeto do pedido, na escala 1:1.000 ou 1:500, contendo: curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e suas denominações, tipos de vegetação existente e vias oficiais; situação da área, na escala 1:10.000 ou 1:5.000, que permita o seu perfeito reconhecimento e localização.

§ 1º - As diretrizes a serem fixadas pela Prefeitura constarão da localização das áreas verdes e institucionais, de acordo com o disposto no § 4º do artigo 2º desta lei.

§ 2º - Não será necessária a solicitação de diretrizes para os casos previstos nos números 1 e 2 do § 4º do artigo 2º desta lei.

Art. 11 - O projeto de desmembramento, submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, obedecidas as diretrizes expedidas e a regulamentação própria, constará de:

I - Requerimento assinado pelo proprietário.

II - Título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

III - Comprovante do pagamento dos tributos municipais dos últimos 5 (cinco) anos, que incidam sobre a área.

IV - 1 (uma) via de cópia de planta em escala 1:500 ou 1:1.000, com indicação da situação da área anterior ao desmembramento, vias de circulação lindeiras, dimensões e confrontações.

V - 1 (uma) via copiativa e 4 (quatro) vias de cópias em escala 1:500 ou 1:1.000 do projeto, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado na Prefeitura, contendo:

a) indicação dos lotes resultantes do desmembramento e das dimensões de todas as suas linhas divisórias;

b) planta de situação em escala 1:10.000 ou 1:5.000, que permita o reconhecimento e localização da área;

c) quadro indicativo da área total da gleba, das áreas dos lotes, das áreas verdes, das áreas institucionais e do número dos lotes.

Art. 12 - Aplicam-se aos desmembramentos os prazos fixados pelos artigos 4º e 5º, quanto à expedição e validade das diretrizes, bem como os fixados no artigo 8º para a aprovação do projeto de desmembramento.



SEÇÃO III - DESDOBRO

Art. 13 - O desdobro do lote deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário, solicitando o desdobro.

II - Comprovante do pagamento dos tributos municipais dos últimos 5 (cinco) anos, que incidam sobre o lote objeto do pedido.

III - Título de propriedade do lote, registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

IV - 4 (quatro) vias de cópias do projeto de desdobro em escala 1:100, contendo:

a) as eventuais construções existentes no lote, com indicação da área construída e ocupada e do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação utilizados;

b) o lote a ser desdobrado e seu dimensionamento;

c) os lotes resultantes do desdobro, indicando o seu dimensionamento e sua vinculação com o lote objeto do desdobro;

d) a situação do lote, indicando a sua localização com a distância medida ao alinhamento do logradouro público mais próximo.

§ 1º - Quando o lote a ser desdobrado tiver área igual ou inferior a 1.000 m² (mil metros quadrados), o pedido de desdobro será submetido diretamente à aprovação da Administração Regional competente.

§ 2º - O prazo para a aprovação do pedido de desdobro de lote será de até 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da data do protocolamento do pedido.

Art. 14 - O desdobro de lote, quando vinculado a projeto de edificação, será aprovado simultaneamente com a aprovação do projeto, desde que os lotes resultantes do desdobro atendam às dimensões mínimas para a zona de uso na qual se localizem, observado o disposto no artigo 39 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com a nova redação dada pelo artigo 25 desta lei.

§ 1º - Para o atendimento do disposto no "caput" deste artigo, não será obrigatória a apresentação de projeto de edificação em todos os lotes resultantes do desdobro.

§ 2º - A sistemática de aprovação simultânea, referida no "caput" deste artigo, será regulamentada por ato do Executivo.

SEÇÃO IV - COMPETÊNCIAS

Art. 15 - As competências dos procedimentos administrativos para fixação de diretrizes e aprovação de projetos de parcelamento do solo serão estabelecidas por ato do Executivo.

Art. 16 - Na análise do projeto, pelo órgão competente, deverão ser apontadas todas as eventuais incorreções técnicas, através de um único "comunique-se" e o atendimento por



parte do interessado também deverá ser feito de urna única vez, sob pena de indeferimento do pedido.

Parágrafo único - No caso do atendimento ainda apresentar incorreções, aplicar-se-á a sistemática prevista no "caput" deste artigo.

CAPÍTULO IV

TIPOS DE LOTEAMENTO

Art. 17 - Os loteamentos, atendidas as demais disposições desta lei, poderão ser implantados segundo um dos tipos a seguir discriminados:

I - Loteamento L1 ;

II - Loteamento L2;

III - Loteamento L3;

IV - Loteamento L4.

Parágrafo único - O mesmo projeto de loteamento poderá conter mais de um dos tipos permitidos, respeitadas as características próprias a cada tipo, exceto quando se tratar do tipo L4.

Art. 18 - Nos loteamentos do tipo L1 deverão ser atendidas integralmente as exigências previstas nesta lei, em especial as constantes do artigo 6º, admitindo-se que a declividade dos lotes seja superiora 45% (quarenta e cinco por cento).

Parágrafo único - O loteamento tipo L1 será permitido em todas as zonas de uso, exceto na zona de uso Z8-100, atendidas as disposições próprias a cada zona.

Art. 19 - Nos loteamentos do tipo L1 admite-se:

I - Ao loteador, solicitar, por ocasião do pedido de diretrizes, a sua transformação em zona de uso Z1, quando a área a ser loteada for igual ou superior a 10 (dez) hectares e estiver localizada nas zonas de uso Z2, Z9 ou Z11, atendidas as seguintes disposições:

a) o pedido de transformação de zona de uso será submetido à apreciação da Coordenadoria Geral de Planejamento - COGEP, ouvida a Comissão de Zoneamento e, caso receba parecer favorável, serão expedidas diretrizes para enquadramento na zona de uso Z1;

b) após a aprovação e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, a área será enquadrada como zona de uso Z1, por ato do Executivo.

II - Ao loteador, atendido o disposto no item anterior, prever a existência de núcleo comercial, desde que sua área não ultrapasse 5% (cinco por cento) da área loteada, atendidas as seguintes disposições:



a) o núcleo comercial, proposto de acordo com as disposições deste item, será enquadrado na zona de uso Z17, sendo que as edificações disporão de, no máximo, 3 (três) pavimentos, incluindo o pavimento térreo, e não poderão ultrapassar a altura máxima de 10 m (dez metros), sem prejuízo do número de pavimentos, excluídos os pavimentos em subsolo, destinados ao estacionamento de veículos e observado o disposto no artigo 39 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com a nova redação dada pelo artigo 25 desta lei;

b) no núcleo comercial a que se refere este item, será admitida, também, a atividade "supermercado" com recuos de frente e fundo de 6 m (seis metros) e recuos laterais de 3 m (três metros).

Art. 20 - Nos loteamentos do tipo L2, deverão ser atendidas, além das exigências previstas nesta lei, as seguintes disposições:

a) os lotes poderão ter declividade de até 45% (quarenta e cinco por cento);

b) o loteador deverá apresentar o projeto completo exigido no item III do artigo 6º desta lei, podendo executar apenas a parte relativa à captação de águas pluviais nos pontos baixos do loteamento;

c) na execução das obras previstas no item VI do artigo 6º desta lei, fica dispensada a pavimentação nas vias com declividade até 6% (seis por cento).

Parágrafo único - O loteamento do tipo L2 poderá ser implantado em qualquer zona de uso, exceto nas zonas de uso Z1, Z14, Z15 e Z8-100, atendidas as disposições próprias a cada zona.

Art. 21 - Nos loteamentos do tipo L3 - Loteamento Popular, deverão ser atendidas as exigências previstas nesta lei, acrescidas das seguintes disposições:

a) pelo menos 70% (setenta por cento) da área loteada deverá ser ocupada por lotes de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área mínima, e frente mínima de 5 m (cinco metros), destinados exclusivamente ao uso residencial unifamiliar;

1 - será tolerada variação na área dos lotes de até 140 m² (cento e quarenta metros quadrados);

2 - nos lotes pertencentes ao mínimo de 70% (setenta por cento) referidos na alínea "a" deste artigo e destinados ao uso residencial unifamiliar, a área máxima construída será de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) por lote, mesmo quando resultante de remembramento;

3 - nos lotes pertencentes à área referida na alínea "a" deste artigo não será permitida declividade superior a 30% (trinta por cento), sendo que nos demais lotes do loteamento será permitida a declividade de até 45% (quarenta e cinco por cento);



b) a execução das obras previstas nos projetos constantes do item IV do artigo 6º desta lei poderá ser dispensada, desde que seja comprovada, mediante laudo técnico de firma especializada, que as áreas a serem loteadas são formadas por solos permeáveis e não saturados, que admitem solução de captação e absorção de águas servidas através de fossas;

c) com relação ao item III do artigo 6º desta lei, o loteador deverá apresentar o projeto completo, podendo executar apenas a parte relativa à captação de águas pluviais nos pontos baixos do loteamento;

d) para execução das obras previstas no item VI do artigo 6º desta lei, só será necessária a apresentação do projeto e respectiva execução nas vias de circulação com declividade superior a 8% (oito por cento).

Parágrafo único - O loteamento do tipo L3 só poderá ser implantado nas zonas de uso Z2, Z9 e Z11, respeitadas as demais disposições legais.

Art. 22 - O loteamento do tipo L4 caracteriza-se pela outorga de concessão de direito real de uso para as vias de circulação e para 1/3 das reservas destinadas a áreas verdes, observadas as seguintes condições:

I - Atendimento de todas as exigências determinadas para o loteamento do tipo L1.

II - A área do loteamento não seja superior a 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados) e possa ser inscrita num círculo com raio máximo de 250.00 m (duzentos e cinquenta metros).

III - O loteamento seja destinado às categorias de uso residencial R1 ou R3, não sendo permitido, no mesmo loteamento, a coexistência das duas categorias.

IV - O loteamento será admitido em todas as zonas de uso, exceto nas zonas Z6 e Z8-100, atendidas as disposições próprias a cada zona.

§ 1º - A outorga da concessão referida no "caput" deste artigo, deverá obedecer às seguintes exigências:

a) solicitação à Prefeitura, através do pedido de diretrizes para a execução desta modalidade de loteamento;

b) a anuência da Prefeitura dependerá de parecer favorável da Coordenadoria Geral de Planejamento - COGEP, ouvida a Comissão de Zoneamento, em função da localização da área com relação às diretrizes viárias e urbanísticas do Município;

c) aprovado o loteamento, obedecidas as diretrizes expedidas e após o registro no Cartório de Registro de Imóveis, o interessado deverá solicitar, por requerimento, à Prefeitura, a concessão a que se refere o "caput" deste artigo.

§ 2º - Para os fins previstos neste artigo, fica o Executivo autorizado, independentemente de concorrência, a outorgar concessão de direito real de uso das vias de circulação e das áreas verdes citadas no "caput" deste artigo.



§ 3º - Do instrumento de concessão de direito real de uso deverão constar, obrigatoriamente, todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos objeto da concessão, que deverão constar, também, de contrato-padrão a que se refere o parágrafo 1º do artigo 7º desta lei.

§ 4º - A concessão de que trata o "caput" deste artigo só poderá ser outorgada a uma sociedade civil constituída pelos proprietários da área.

§ 5º - O concessionário fica obrigado a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura e registro do competente instrumento.

§ 6º - A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições estatuídas nesta lei ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 23 - Nas zonas de uso Z2, Z9, Z11, Z13, Z17 e Z18, a área mínima do lote para o uso residencial unifamiliar (R1) será de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com frente mínima de 5 m (cinco metros), obedecidas as demais disposições da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 24 - Qualquer parcelamento do solo, caracterizado nos termos desta lei, deverá observar o dimensionamento mínimo dos lotes, recuos, coeficientes de aproveitamento e taxa de ocupação fixados para as diferentes lonas de uso pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, observado o disposto no artigo 39 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com a nova redação dada pelo artigo 25 desta lei.

Art. 25 - O artigo 39 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 39 - As restrições convencionais de loteamentos aprovados pela prefeitura, referentes a dimensionamento de lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e altura das edificações, deverão ser atendidas quando:

a) as referidas restrições forem maiores do que as exigidas pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;

b) as referidas restrições estejam estabelecidas em documento público e registrado no Cartório de Registro de Imóveis.



§ 1º - As categorias de uso permitidas nos loteamentos referidos no "caput" deste artigo serão aquelas definidas para as diferentes zonas de uso pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2º - As disposições deste artigo não se aplicam às zonas de uso Z3, Z4, Z5, Z10 e Z12."

Art. 26 - Os loteamentos de interesse social em áreas de urbanização específica de propriedade pública atenderão às características urbanísticas e edilícias especiais, a serem estabelecidas por ato do Executivo.

Art. 27 - O lote com frente mínima e área total inferiores às definidas, para cada zona de uso, pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, será tolerado, desde que atendidas uma ou mais das seguintes condições:

I - Sobre o lote tenha havido lançamento de imposto territorial, comprovadamente anterior à data da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972.

II - O lote seja resultante de edificação regularmente licenciada, enquadrada na categoria de uso R1 ou R2.01.

III - Exista alvará para edificação no lote, em vigor na data da publicação da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, exceto no caso de caducidade posterior do alvará, sem que haja início da obra.

IV - O lote seja resultante de remanescente de lote de área maior, atingido por desapropriação ou melhoramento público.

V - Que, antes da data de publicação da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972 o lote tenha sido objeto de escritura pública ou outro documento hábil à comprovação do seu desmembramento e de sua configuração, observado o disposto neste artigo.

VI - Para os fins do disposto no item V serão baixadas normas pelo Executivo.

Parágrafo único - A área de terreno, mesmo não resultante de loteamento ou desmembramento aprovado, que não tenha frente para via oficial de circulação, será considerada como lote, desde que sejam atendidas as seguintes condições:

1 - tenha sido registrada no Cartório de Registro de Imóveis, antes da publicação da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972;

2 - seja obtida servidão de passagem, com dimensão que atenda às exigências urbanísticas para as diferentes categorias de uso, conforme a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 28 - O disposto na alínea "a" do item VIII e no item IX do artigo 2º desta lei não se aplica a projetos de loteamentos destinados à formação de núcleos residenciais de recreio.

Art. 29 - Todos os prazos fixados nesta lei serão contados em dias corridos.



Art. 30 - O comprimento dos prazos fixados nesta lei, para expedição de diretrizes, aprovação de projetos e vistorias, são de inteira responsabilidade dos Diretores de Departamento dos órgãos que participam desses processos, sob pena de responsabilidade funcional.

Art. 31 - O número de vias de cópias de plantas constantes da documentação exigida nesta lei poderá ser alterado por ato do Executivo.

Art. 32 - A regulamentação das normas contidas nesta lei, nos casos expressamente previstos, deverá ser expedida pelo Executivo no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 33 - Rubricado pelo Presidente da Câmara e pelo Prefeito, faz parte integrante desta lei o Quadro nº 1, anexo, do arquivo da Coordenadoria Geral de Planejamento - COGEP.

Art. 34 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e, em especial, os artigos 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 10, 11, 12, 13 e 14 da Lei nº 7.805, de 1.º de novembro de 1972; os artigos 1º, 2º, 36 e 37 da Lei n.º 8.001, de 24 de dezembro de 1973; os artigos 6º, 28 e 29 da Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1975; o artigo 22 da Lei nº 8.881, de 29 de março de 1979; e, em todos os seus termos, a Lei nº 8.974, de 25 de setembro de 1979.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 30 de dezembro de 1981, 428º da fundação de São Paulo.

REYNALDO EMYGDIO DE BARROS, PREFEITO

MANOEL FIGUEIREDO FERRAZ, Secretário dos Negócios Jurídicos

PEDRO CIPOLLARI, Secretário das Finanças

OCTÁVIO CAMILLO PEREIRA DE ALMEIDA, Secretário das Vias Públicas

OCTÁVIO AUGUSTO SPERANZINI, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

LAURO RIOS RODRIGUES, Secretário-Coordenador do Planejamento

ROBERTO PASTANA CÂMARA, Secretário dos Negócios Extraordinários

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 30 de dezembro de 1.981.

ORLANDO CARNEIRO DE RIBEIRO ARNAUD, Secretário do Governo Municipal



QUADRO Nº 1 VIAS DE CIRCULAÇÃO

Integrante da Lei nº 9.413 de 30 de dezembro de 1981

Características	Vias de Circulação						
	vias de circulação de veículos		Vias para circulação de veículos e/ou pedestres				Vias para circulação de pedestres
	Via expressa		Via arterial		Via principal	Via local	
	1º categoria	2º categoria	1º categoria	2º categoria			
Largura mínima	(a)	(a)	37 m	30 m	20 m	12 m	8 m
Faixa carroçável mínima	(a)	(a)	28 m	21 m	14 m	7 m	-
Passeio lateral mínimo (de cada lado da via)	(a)	(a)	3,5 m	3,5 m	3 m	2,5 m	-
Canteiro central mínimo	(a)	(a)	2 m	2 m	-	-	-
Declividade máxima	6%	6%	8%	8%	10%	15%	15% ou escadaria
Declividade mínima	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%

Obs.:

(a) Projeto específico para cada caso



(b) Será admitida via local sem saída desde que no leito carroçável do dispositivo de retorno, em sua extremidade, possa ser inscrita uma circunferência com o diâmetro igual ou superior à largura da via.

“ RESOLUÇÃO CEUSO Nº 49/87, DE 17 DE JULHO DE 1987

A CEUSO, em sua 487ª Reunião Ordinária, realizada em 07 de julho de 1.987;

CONSIDERANDO:

art. 22, decreto 23.355/87 que determina que “os pedidos de regularização de edificações nos termos da lei 9.602/83, pendentes de decisão, deverão ter andamento regular, a eles aplicando-se as disposições desta lei naquilo em que forem mais benéficas ao requerente.”

parágrafo único, art. 7º, lei 10.199/86 que determina que “o deferimento da conservação implica no reconhecimento da regularidade do lote com as dimensões apontadas nas peças gráficas apresentadas” nos casos de categoria de uso R1, R2-01, R2-03, C1, S1, E1.

art. 27 da lei 9.413/81 que prevê que o lote com frente e áreas inferiores às definidas para cada zona de uso será tolerado desde que o mesmo seja resultante de edificação regularmente licenciada enquadrada na categoria de uso R1 ou R2-01.

RESOLVE:

Nos casos de pedidos de regularização deferidos com base em legislação anterior, cujas características se ajustem ao art. 7º da lei nº 10.199/86 regulamentado pelo art. 13 do decreto 23.355/87 o Auto de Regularização expedido terá força de documento municipal comprobatório da regularidade do lote quanto às suas dimensões.

17 de julho de 1987

“ PORTARIA Nº 21/82-SEHAB

O Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEHAB, usando de suas atribuições que são conferidas por lei e considerando a necessidade de disciplinar os procedimentos relativos à sistemática de lote quando vinculado à projeto de edificação, nos termos a que se refere o artigo 14 da Lei nº 9.413/81, RESOLVE: Para o desdobro de lote, quando vinculado à pedido de edificação, os procedimentos a serem adotados deverão obedecer o seguinte encaminhamento: 1- Apresentação por parte do munícipe, quando do protocolamento do



pedido do projeto de edificação, de 4 vias de planta, contendo: a- A situação do lote a ser desdobrado e seu dimensionamento, constando todos os elementos fixados através da portaria nº 61/80 – SEHAB; b- A situação pretendida com os lotes a serem desdobrados, seu dimensionamento e suas vinculações com o lote objeto do desdobro; c- No quadro padrão, o título “Desdobro de Lote”. 2- Após análise e constada a viabilidade do projeto de edificação, APROV encaminha o processo à PARSOLO através do Diretor de Divisão; 3- Após análise e completo atendimento quanto ao projeto de desdobro, PARSOLO visa, as plantas e encaminha o processo em planilha do Alvará de Desdobro à APROV através do Diretor de Divisão; 4- Com o atendimento de todas as exigências relativas ao projeto de edificação, APROV encaminha o processo para SEHAB.2, para publicação do Despacho e expedição do Alvará de Construção e Desdobro; 5- SEHAB.2 entrega ao interessado o Alvará de Desdobro e de edificações e respectivas plantas; 6- Apresentação por parte do munícipe do registro do desdobro na circunscrição imobiliária no prazo máximo de 60 dias a contar da data da publicação da aprovação.

“ **PORTARIA Nº 371/87-SEHAB**

O Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEHAB, no uso de suas atribuições legais, CONSIDERANDO a necessidade de disciplinar os procedimentos relativos à sistemática de desdobro de lote, quando vinculado à regularização de edificação, nos termos referidos no artigo 14 da Lei 9.413/81; CONSIDERANDO a necessidade de agilizar a rotina operacional em APROV e PARSOLO; DETERMINA: Os procedimentos a serem adotados para a análise e aprovação de desdobro de lote, quando vinculado a pedido de regularização de edificação, deverão obedecer o seguinte encaminhamento: 1. Apresentação por parte do munícipe, quando da autuação do pedido de regularização de edificação, de 04 vias de planta contendo: a. A situação do lote a ser desdobrado e seu dimensionamento, constando todos os elementos fixados através da Portaria nº 61/80 – SEHAB; b. A situação pretendida com os lotes a serem desdobrados, seu dimensionamento e suas vinculações com o lote objeto do desdobro; c. No quadro padrão, o título “Desdobro de Lote”. 2 . Após análise e constatada a viabilidade da regularização de edificação, APROV encaminhará o processo à PARSOLO, através do Diretor de Divisão; 3. Após análise e completo atendimento quanto ao projeto de desdobro, PARSOLO visará, as plantas e encaminhará o processo com a planilha do Alvará de Desdobro à APROV, através de Diretor de Divisão ; 4. Com o atendimento de todas as exigências relativas ao projeto de regularização de edificação, APROV remeterá o processo à SEHAB.2, para publicação do Despacho e expedição do Auto de Regularização da Edificação e do Alvará de Desdobro; 5. SEHAB.2 entregará ao interessado o Alvará de Desdobro e o Auto de Regularização e respectivas plantas; 6 – Apresentação por parte do munícipe do registro de desdobro na circunscrição imobiliária no prazo máximo de 60 dias a contar da data da publicação da aprovação.

“ **PORTARIA Nº 1.439/SAR/89**

A SECRETÁRIA DAS ADMINISTRAÇÕES REGIONAIS, no uso de suas atribuições legais, e

CONSIDERANDO que o desdobro de lotes de área de até 1000m² é de competência de SAR, conforme disposto no § 1º do art. 13 da Lei 9.413/81;

CONSIDERANDO o disposto no art. 47 da Lei 10.237/86, que ratifica as competências de SAR;



CONSIDERANDO que o desdobro de lote, quando vinculado a projeto de edificação, será aprovado simultaneamente com a aprovação do projeto, conforme estabelecimento no art. 14 da Lei 9.413/81;

CONSIDERANDO a necessidade do estabelecimento de procedimentos referentes ao pedido de desdobro de lote vinculado a pedido de demolição, de desdobro de lote vinculado a pedido de construção, de desdobro de lote vinculado a pedido de regularização, e desdobro de lote vinculado a pedido de construção e regularização, de competência da SAR;

CONSIDERANDO que os processos de parcelamento do solo são considerados processos especiais, como os de aprovação de plantas para edificação, conforme disposto no item IV do art. 7º da Lei 8.777/78;

CONSIDERANDO os procedimentos estabelecidos para desdobro de lote na Lei 9.773/84;

CONSIDERANDO os procedimentos estabelecidos para Alvarás de Licença de Portaria 1.438/SAR/89;

CONSIDERANDO, finalmente, os estudos realizados pela Comissão Permanente de Orientação às AR's sobre a Aplicação de Legislação Urbanística – CPLU,

R E S O L V E:

Aprovar as normas operacionais referentes a pedidos de desdobro de lote, constantes desta Portaria, a serem observadas pelas AR's.

I – DO RECEBIMENTO E INSTRUÇÃO DOS PEDIDOS

1. Os pedidos de desdobro de lote deverão ser instruídos com os seguintes documentos:

- a) requerimento padrão utilizado pela PMSP;
- b) comprovante do pagamento dos tributos municipais dos últimos 5 anos, que incidam sobre o lote;
- c) cópia das fls. 1 e 2 da notificação-recibo do IPTU;
- d) peça gráfica, em 2 vias, com representação do desdobro pretendido em escala, atendendo às normas da padronização de projeto e convenções vigentes;
- e) cópia do título de propriedade, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- f) comprovante de regularidade das construções existentes, quando devido;
- g) cópia do cartão de habilitação atualizado do responsável técnico;
- h) cópia da carteira do CREA do responsável técnico;
- i) ART do profissional habilitado, responsável pelo projeto;
- j) memoriais descritivos, em 2 vias, com descrição do desdobro pretendido;
- l) certidão da primeira escritura de venda e compra do lote, se este pertencer a plano aprovado de acordo com o Decreto-Lei Federal 58/37, quando não se tratar de primeira aquisição;
- m) comprovante do pagamento das taxas e preços públicos devidos.

1.1. Quando se tratar de desdobro de lote vinculado a construção e/ou regularização, deverão ainda ser apresentados os demais elementos necessários à análise desses pedidos.

(*) 2. A peça gráfica referida na alínea do item 1 deverá conter, obrigatoriamente:

2.1. No seu selo:



a) nome do(s) proprietário(s); nome(s) do(s) logradouro(s) lindeiro(s) ao terreno; número(s) do imóvel, quando existir(em); número(s) do (s) contribuinte(s) correspondente(s); zona de uso e escala adotada;

b) no cabeçalho, o título: Desdobro de Lote;

c) croquis de situação do terreno na quadra;

d) assinatura do proprietário;

e) assinatura do autor do projeto;

2.2. Na representação do projeto:

a) situação atual do lote a ser desdobrado, conforme Portaria 2137/SAR//88 (levantamento plani-altimétrico);

b) situação pretendida, com lotes resultantes do desdobro identificados por letras maiúsculas e sua vinculação com o lote objeto do desdobro;

c) planta baixa das edificações existentes indicando seus recuos em relação às divisas, área construída, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, categoria de uso, situação atual e situação pretendida;

d) medidas lineares, área e indicação dos ângulos internos entre os segmentos do perímetro que definirá cada lote resultante.

2.2.1. Nas situações de desdobro de lote com demolição da edificação existente, as plantas deverão conter as representações descritivas nas letras a, b e d do item 2.2.

2.2.2. Nas situações de desdobro de lote com pedido de construção ou reforma, de desdobro de lote com pedido de regularização e de desdobro de lote com pedido de reforma e regularização, as plantas deverão ser apresentadas, em separado, cada qual com quadro-legenda completo e referente à situação específica.

2.2.3. Nas situações de desdobro de lote com pedido de reforma, em virtude de a edificação existente necessitar de adaptações para a realização do desdobro, as plantas deverão ser apresentadas em separado e receber a numeração ordenada em seqüência, ambas com quadro-legenda completo e referente a cada situação, sob o título: reforma com desdobro de lote.

2.2.4. Nas situações de desdobro de lote com pedido de reforma e regularização, em que a edificação existente necessitar de adaptações para sua total regularização, as plantas deverão ser apresentadas em separado e deverão receber numeração ordenada em seqüência, com quadro legenda completo e referente a cada situação, sob o título: reforma com regularização de edificação existente, nos termos da Portaria 56/PREF/76 e com desdobro de lote.

2.2.5. Nas situações referidas nos itens 2.2.3. e 2.2.4., a planta de desdobro de lote, ao indicar a situação pretendida, deverá representá-la como se já tivessem sido realizadas as adaptações necessárias à efetivação do desdobro pretendido.



II – DA ANÁLISE E ENCAMINHAMENTO DO PEDIDO

3. Os pedidos de desdobro de lote serão protocolados nas AR's competentes e encaminhados à Unidade de Cadastro de SUOS, para preenchimento do B.D.T. e junção da cópia da quadra fiscal correspondente.

4. Caberão à Unidade de Aprovação de Plantas a análise técnica e o encaminhamento ao Supervisor de Uso e Ocupação do Solo para despacho decisório.

5. Quando ocorrerem falhas na instrução dos pedidos ou quando os projetos apresentarem incorreções, o interessado deverá ser comunicado para que proceda às correções, nos termos do Decreto 15.980/79, alterado pelo Decreto 27.074/88.

5.1. Para formalização das correções em projeto deverão ser apresentadas 2 novas vias da peça gráfica.

6. O despacho de deferimento ou indeferimento será precedido do cálculo da taxa de licença devida.

7. O prazo para aprovação dos pedidos de desdobro de lote será de 45 dias, contados da data do protocolamento do pedido, conforme § 2º do art. 13 da Lei 9.413/81.

8. Nos pedidos de desdobro de lote vinculados a pedido de regularização e de licença para construção ou reforma, o prazo para aprovação será o previsto no art. 520 da Lei 8.266/75, com as novas redações dadas pelo art.13 da Lei 8.881/79 e pelo art. 9º da Lei 10.671/88.

III – DO DEFERIMENTO DO PEDIDO

(*)9. O despacho de deferimento do pedido de desdobro de lote deverá seguir o seguinte modelo:

Despacho:

1 -Defiro o pedido de desdobro de lote, nos termos do art. 13 da Lei 9.413/81. Expeça-se o alvará de desdobro de lote.

2 – Publique-se.

10. No pedido de desdobro de lote vinculado a pedido de construção ou reforma serão expedidos, em separado, o Alvará de Desdobro de Lote e o Alvará para Construção ou Reforma, devendo o despacho ser exarado nos seguintes termos:

Despacho:

1 -Defiro o pedido de Desdobro de Lote vinculado a pedido de construção ou reforma, nos termos do art. 14 da Lei 9.413/81. Expeça-se o Alvará de Desdobro de Lote.

2- Defiro o pedido de construção (ou reforma). Expeça-se o Alvará de Construção (ou Reforma).

3- Publique-se.



11. No pedido de desdobro de lote vinculado a pedido de regularização serão expedidos, em separado, o Alvará de Desdobro de Lote e o Auto de Regularização, devendo o despacho ser exarado nos seguintes termos:

Despacho:

1- Defiro o pedido de Desdobro de Lote vinculado a pedido da regularização da edificação existente, Expeça-se o Alvará de Desdobro de Lote.

2- Defiro o pedido de regularização da edificação, nos termos da(s) Lei(s) nº(s).....
– a(s) que serviu (iram) de base para regularização. Expeça-se o Auto de Regularização.

3- Publique-se.

12. No pedido de desdobro de lote vinculado a pedido da reforma com regularização do existente serão expedidos, em separado, o Alvará de Desdobro de Lote, o Alvará para Reforma e o Auto de Regularização, devendo o despacho ser exarado nos seguintes termos:

Despacho:

1- Defiro o pedido de Desdobro de lote vinculado à aprovação de pedido de reforma, nos termos do art.14 da Lei 9.413/81. Expeça-se o Alvará de Desdobro.

2- Defiro o pedido de regularização de edificação, nos termos da (s) Lei(s) nº (s).....- a(s) que serviu (iram) de base para a regularização. Expeça-se o Auto de Regularização.

3- Defiro o pedido de reforma. Expeça-se o Alvará de Reforma.

4- Publique-se.

13. No pedido de desdobro de lote vinculado a pedido de demolição não será expedido o Alvará de Desdobro de Lote. Neste caso, o Alvará de Demolição englobará, sob condição, o desdobro de lote, devendo ser exarado despacho nos seguintes termos:

Despacho:

1- Defiro o pedido de demolição com desdobro de lote. Expeça-se o Alvará de Demolição.

2- Publique-se.

14. No pedido de desdobro de lote vinculado a pedido de reforma com regularização da edificação existente, nos termos do ítem VII, 2, da Portaria 1733/SGSP/87, não serão expedidos o Alvará de Desdobro de Lote e o Auto de Regularização. Neste caso, o Alvará de Reforma englobará, sob condição, a regularização da edificação e do desdobro de lote, devendo ser exarado despacho nos seguintes termos:

Despacho:



1- Defiro o pedido, com base no disposto na Portaria 56/PREF/76. Expeça-se o Alvará de Reforma.

2- Publique-se.

15. No pedido de desdobro de lote vinculado a pedido de reforma, em virtude da necessidade de adaptação da edificação existente para a realização do desdobro, não será expedido o Alvará de Desdobro de Lote. Neste caso, o Alvará de Reforma englobará, sob condição, o desdobro de lote, devendo ser exarado despacho nos seguintes termos:

Despacho:

1- Defiro o pedido de reforma com desdobro de lote. Expeça-se o Alvará de Reforma.

2- Publique-se.

(*) 16. Dos alvará de desdobro de lote expedidos, deverão constar as seguintes notas ou ressalvas:

16.1. O presente alvará é expedido nos termos do art. 13 da Lei 9.413/81.

16.2. O presente alvará é expedido nos termos do art. 14 da Lei 9.413/81 (quando vinculado a pedido de construção ou reforma).

16.3. Dentro de 180 dias contados da data de publicação do despacho, o interessado deverá providenciar a averbação do desdobro no competente Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do art.18 da Lei Federal 6.766/79.

16.4 O Auto de Conclusão, ainda que em caráter parcial, somente será concedido após a execução, na edificação, das alterações exigidas para o desdobro, conforme indicado em plantas e desde que constatada a fiel observância do projeto, no tocante à reforma (quando vinculado a pedido de reforma como decorrência para o desdobro).

16.5. Por ocasião da expedição do Auto de Conclusão da reforma, se constatada a fiel observância do projeto de reforma, deverá ser expedido o Alvará de Desdobro de Lote (quando vinculado a pedido de reforma como decorrência para o desdobro ou quando vinculado a pedido de reforma, nos termos do ítem VII, 2, da Portaria 1733/SFSP/87).

16.6. Por ocasião da expedição do Auto de Conclusão de Demolição, se constatada a demolição total de edificação existente, deverá ser expedido o Alvará de Desdobro de Lote (quando vinculado a pedido de demolição).

17. Publicados os despachos de deferimento do pedido, o interessado deverá ser comunicado, por via postal, do teor do despacho, nos termos do § 2º do art. 25 do Decreto 15.980/79, e intimado, quando necessário, do valor da taxa de licença a ser pago, conforme Portaria 1438/SAR/89.



18. O interessado terá o prazo de 10 dias corridos, contados da data da publicação do despacho de deferimento, para apresentar mais 2 vias da peça gráfica, com as assinaturas previstas no item I. 2 desta Portaria, as quais serão confrontadas com as do projeto aprovado, formalizando-se, a seguir, a expedição do Alvará de Desdobro de Lote.

18.1. As 4 vias da peça gráfica anexadas ao processo, deverão ser encaminhadas: uma à Unidade de Cadastro; uma à SEHAB/CASE, uma ao interessado e uma retida no processo.

19. Caso não retirado o Alvará de Desdobro de Lote no prazo de 30 dias corridos, contados da data de publicação do respectivo despacho de deferimento, ou não apresentadas as vias restantes de planta, serão aplicados os procedimentos previstos nos itens 12.4 e seguintes da Portaria 1.438/SAR/89.

20. Retirado o Alvará de Desdobro de Lote, o processo deverá ser encaminhado à SF/RI, para anotações e providências cabíveis, antes de ser arquivado.

“ RETIFICAÇÃO DE PUBLICAÇÃO DOM 13/07/89 – PORTARIA 1.439/SAR/89

Ítem 16 – Leia-se como segue e não como constou:

16. Dos alvarás a serem expedidos em decorrência da sistemática constante desta Portaria deverão constar as seguintes notas ou ressalvas:

A- Dos alvarás de desdobro

16.1. O presente alvará é expedido nos termos do art.13 da Lei 9.413/81.

16.2. O presente alvará é expedido nos termos do art.14 da Lei 9.413/81 (quando vinculado a pedido de construção ou reformas).

16.3. Dentro de 180 dias contados da data de publicação do despacho, o interessado deverá providenciar a averbação do desdobro no competente Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do art.18 da Lei Federal 6.766/79.

B- Dos alvarás de licença

16.4. O Auto de Conclusão, ainda que em caráter parcial, somente será concedido após a execução, na edificação, das alterações exigidas para o desdobro, conforme indicado em plantas e desde que constatada a fiel observância do projeto, no tocante à reforma (quando vinculado a pedido de reforma como decorrência para o desdobro).



16.5. Por ocasião da expedição do Auto de Conclusão da reforma, se constatada a fiel observância do projeto de reforma, deverá ser expedido o Alvará de Desdobro de Lote (quando vinculado a pedido de reforma como decorrência para o desdobro ou quando vinculado a pedido de reforma, nos termos do ítem VII, 2, da Portaria 1.733/SGSP/87).

16.6. Por ocasião da expedição do Auto de Conclusão de Demolição, se constatada a demolição total de edificação existente, deverá ser expedido o Alvará de Desdobro de Lote (quando vinculado a pedido de demolição).

IV – DO INDEFERIMENTO DO PEDIDO

21. Desatendido o comunicado após o prazo estabelecido, o pedido será indeferido, nos termos do § 5º do art. 10 do Decreto 15.980/79, com a nova redação dada pelo Decreto 27.074/88.

22. Publicado o despacho de indeferimento do pedido, o interessado deverá ser comunicado e intimado, conforme ítem III, 17, desta Portaria.

23. Do Despacho decisório de indeferimento do pedido, caberão pedidos de reconsideração de despacho e recursos, na forma estabelecida pelo art. 28 do Decreto 15.980/79, obedecidas as instâncias administrativas constantes do mesmo decreto.

24. Se não ocorrer interposição de pedido de reconsideração de despacho ou de recurso, nos prazos estabelecidos pelo Decreto 15.980/79, e nada restar a pagar, deverá o processo ser encaminhado ao Arquivo Geral. Havendo algo a pagar, o processo deverá ser encaminhado à FISC, para cobrança das taxas devidas e, em seguida, será arquivado.

V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

“ PORTARIA N° 3.389/SAR/89

A SECRETÁRIA DAS ADMINISTRAÇÕES REGIONAIS, no uso de suas atribuições legais, e

CONSIDERANDO os estudos realizados pela Comissão Permanente de Orientação às AR's sobre a Aplicação da Legislação Urbanística, CPLU,

R E S O L V E:

I – Reti-ratificar o disposto no ítem 2 do inc. I da Portaria 1.439/SAR/89, que passa a ter a seguinte redação:

2. A peça gráfica referida na alínea d do ítem 1 deverá conter, obrigatoriamente:



2.1. No seu selo:

a) nome do (s) proprietário(s); nome do(s) logradouro(s) lindeiro (s) ao terreno; número (s) do imóvel, quando existir(em); número(s) do(s) contribuinte(s) correspondente (s); zona de uso e escala adotada:

b) no cabeçalho, o título: desdobro de lote;

c) croquis da situação do terreno na quadra;

d) quadro de áreas;

e) quadro de assinaturas contendo a(s) do(s) proprietário(s) ou seu(s) representante (s) legal(ais) e a do autor do projeto.

2.2 . Na representação do projeto, em escala variante entre 1/100 a 1/250:

a) situação atual de lote a ser desdobrado, contendo:

a. 1. Indicação da linha Norte-Sul;

a. 2. Indicação dos ângulos entre os segmentos que definem o perímetro do imóvel;

a. 3. Anotação de medidas de cada segmento do perímetro que define o imóvel, indicando-se com a letra R as medidas reais resultantes do levantamento e com a letra E as constantes do título de propriedade;

a. 4. Anotação da área por escritura e daquela considerada real;

a. 5. Referencial de nível em um dos vértices do segmento no alinhamento;

a. 6. Indicação de curvas de nível, de metro em metro, devidamente cotadas, bem como da cota de nível de cada um dos vértices formados pelos segmentos que definem o perímetro do imóvel;

a. 7. Demarcação de cursos d'água e galerias eventualmente existentes no imóvel, bem como de faixas non aedificandi incidentes no mesmo;

a. 8. Lotação de árvores existentes no interior do imóvel, de acordo com as disposições da Lei 10.365, de 22/7/87;

a. 9. Indicação da(s) largura(s) do(s) logradouro(s) medida(s) em frente da (s) testada(s) do imóvel, informando se a(s) largura(s) do(s) logradouro(s) é (são) constante(s) na quadra; caso haja variação, indicar a posição da menor largura;

a. 10. Indicação do(s) código(s) do(s) logradouro(s) (CODLOG) onde se situa o imóvel, do(s) número(s) do(s) contribuinte(s) (CODIM) e do(s) número(s) do(s) prédio(s), se houver (em);

a. 11. Demarcação do perímetro das edificações eventualmente existentes no imóvel;

a. 12. Existindo edificações no lote a ser desdobrado excetuadas as hipóteses de desdobro de lote com demolição dessas edificações, estas deverão ser representadas através de plantas baixas, indicados ainda: os recuos em relação a todas as divisas do lote, a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento, a área construída total e a (s) categoria(s) de uso.

b) Situação pretendida de desdobro, contendo:

b. 1. identificação dos lotes resultantes do desdobro por letras maiúsculas e sua vinculação com o lote objeto do desdobro;



b. 2. anotação das medidas de cada segmento dos perímetros que definem os lotes desdobrados, indicando-se com a letra R as medidas reais resultantes do levantamento e com a letra E aquelas correspondentes às do título de propriedade;

b. 3. indicação dos ângulos entre os segmentos que definem os perímetros dos lotes desdobrados;

b. 4. anotação da área de cada lote resultante do desdobro, tanto com base na área do terreno total, por escritura, como com base na área real;

b. 5. As edificações existentes no lote a ser desdobrado, a serem integralmente demolidas, não deverão ser representadas na situação pretendida de desdobro;

b. 6. Existindo edificações no lote a ser desdobrado, a permanecerem, seus perímetros deverão ser demarcados em cada lote desdobrado e, se necessitarem de adaptação à efetivação do desdobro pretendido, deverão ser representadas, nesta situação, como se as adaptações já tivessem sido realizadas:

b. 7. Na hipótese de que trata o sub-item anterior, além dos perímetros, deverão ser também anotados os recuos das edificações em relação a todas as divisas dos lotes desdobrados, as taxas de ocupação, os coeficientes de aproveitamento, as áreas construídas totais e as categorias de uso.

2. 3. No pedido de desdobro de lote englobando construção, reforma opcional da edificação existente, reforma opcional da edificação existente e nova construção, regularização da edificação existente, regularização e reforma opcional da edificação existente, regularização da edificação existente e nova construção, regularização e reforma opcional da edificação existente e nova construção, as plantas referentes ao desdobro de lote deverão ser apresentadas em separado das plantas referentes aos demais alvarás e auto pretendidos. Cada jogo deverá ser apresentado com quadro-legenda completo e pertinente a cada situação específica, excetuadas as hipóteses constantes dos sub-ítem 2.4 e 2.5 seguintes.

2. 4. No pedido de desdobro de lote englobando demolição da edificação existente e nova construção, e reforma da edificação existente e nova construção, hipóteses nas quais a edificação existente necessita ser demolida ou adaptada para a efetivação do desdobro, as plantas referentes ao desdobro de lote deverão ser apresentadas em separado das plantas referentes à reforma e/ou das plantas referentes à construção. Cada jogo deverá ser apresentado com quadro-legenda pertinente a cada situação específica, porém todas as folhas recebendo numeração ordenada e em seqüência e sob os títulos, na dependência do caso:

- demolição do existente com desdobro de lote e construção;
- reforma para desdobro de lote;
- reforma para desdobro de lote e construção.

2 .5. No pedido de desdobro de lote englobando a regularização da edificação existente, que necessita ser alterada para a efetivação do desdobro ou ser alterada para a sua regularização ou, ainda ser alterada para a efetivação do desdobro e para a sua regularização, as plantas referentes ao desdobro de lote deverão ser apresentadas em separado das plantas referentes à regularização, das plantas referentes à reforma e das plantas referentes a eventual nova construção. Cada jogo deverá ser apresentado com quadro - legenda pertinente a cada situação específica, porém todas as folhas recebendo numeração ordenada e em seqüência e sob o título, na dependência do caso:



- regularização e reforma para desdobro de lote (art. 1º da Lei 9.773/84),
- regularização, reforma para desdobro de lote (art. 1º da Lei 9.773/84) e construção;
- reforma para regularização (Portaria 56/Pref/76) e com desdobro de lote;
- reforma para regularização (Portaria 56/Pref/76), com desdobro de lote e com construção;
- reforma para regularização e desdobro de lote (Portaria 56/Pref/76 e art. 1º da Lei 9.773/84)
- reforma para regularização e desdobro de lote (Portaria 56/Pref/76 e art. 1º da Lei 9.773/84 e com construção).

II – Tornar sem efeito os itens 9 a 16.6. da Portaria 1.439/SAR/89 e, os diversos modelos de despacho e de notas e ressalvas a constarem dos documentos a serem emitidos, serão motivo de Orientação Normativa a ser fixada.

III – Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



VIII- FICHA TÉCNICA

Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano

Produção: Departamento de Parcelamento do Solo e Intervenções Urbanas

Coordenação Técnica: Maria Lúcia Tanabe