

Desdobro de Lote

Desdobro é a divisão de terreno, oriundo de parcelamento aprovado, regularizado, inscrito no Competente Cartório de Registro de Imóveis, com frente para rua oficial já existente, não implicando na abertura de novas vias e nem no prolongamento das vias já existentes.

Admite-se o Remembramento de lotes, para formação de nova área, para aprovação do Desdobro de lotes, desde que atendidas as disposições da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo.

No caso de aprovação de Desdobro de Lote vinculado a projeto de edificações, a aprovação será simultânea, atendendo a legislação pertinente e as disposições das Portarias SEHAB 21/82 e 371/87.

OBSERVAÇÃO:

A análise de PARSOLO no caso de Desdobro de Lote, se restringe aos pedidos vinculados a Aprovação e/ou Regularização de Edificação de competência da SEHAB, do Departamento de Aprovação de Edificações – APROV, conforme usos previstos no Decreto nº 48.379/07; em áreas localizadas em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS; e os de interesse social.

Os demais casos de Desdobro de Lote são analisados e aprovados pelas Subprefeituras.

- DESENHO ESQUEMÁTICO DO DESDOBRO

FIG.1 - SITUAÇÃO ATUAL

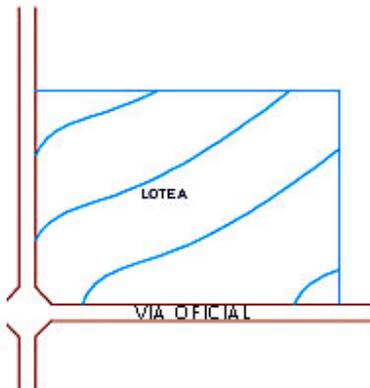
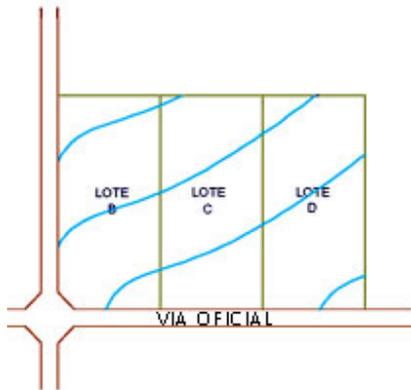


FIG.2 - SITUAÇÃO PRETENDIDA



DESDOBRO DE LOTE COM EDIFICAÇÃO EXISTENTE

FIG.1 - SITUAÇÃO ATUAL

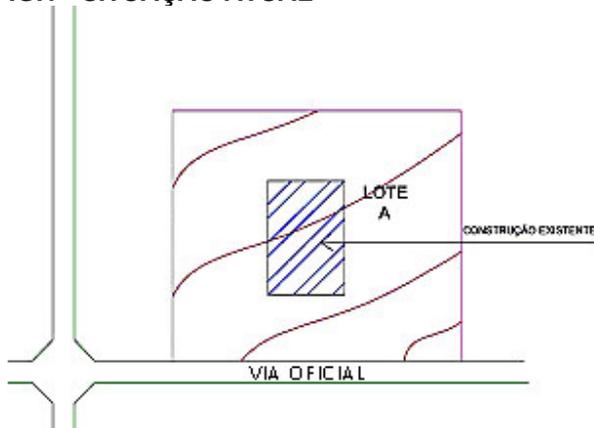
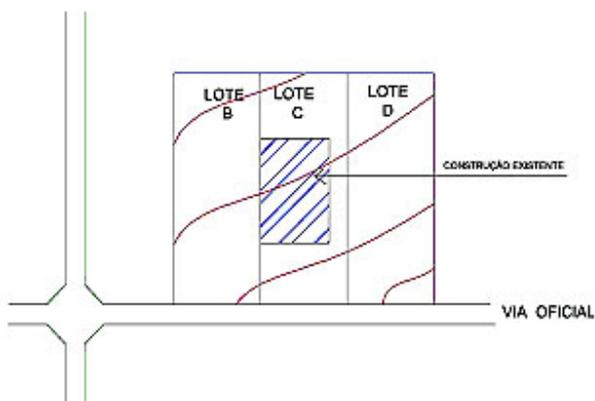


FIG.2 - SITUAÇÃO PRETENDIDA



- ETAPAS DE IMPLANTAÇÃO DO DESDOBRO

- Emissão do Alvará de Desdobro de Lote para fins de registro;
- Apresentação do registro do Desdobro de Lotes pelo interessado.

- FASES DE ANÁLISE

APROVAÇÃO

A aprovação consiste na análise do projeto de Desdobro, verificando se o mesmo atende à legislação pertinente, e caso for necessário serão feitas consultas a outros órgãos.

O projeto deve considerar o zoneamento, vegetação existente, os corpos d'água, melhoramentos viários.

Estando em ordem o projeto, será expedido o Alvará de Desdobro de Lote.

- LEGISLAÇÃO VIGENTE

- Lei Federal 6.766/79;
- Lei Federal 9.785/99;
- Lei 9.413/81;
- Lei 13.885/04.

OBSERVAÇÃO:

A análise de PARHIS no caso de Desdobro de Lote, se restringe aos pedidos vinculados a Aprovação e/ou Regularização de Edificação de competência da Secretaria de Licenciamento (SEL), conforme usos previstos no Decreto nº 48.379/07; em áreas localizadas em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS; e os de interesse social.

Os demais casos de Desdobro de Lote são analisados e aprovados pelas Subprefeituras.

- LISTA DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

APROVAÇÃO DE DESDOBRO DE LOTE

1. Requerimento padronizado assinado pelo requerente (retirar junto a SEHAB-22, à Rua São Bento, 405 – 8º andar, sala 82);
2. Título de propriedade da área registrado no Cartório de Registro de Imóveis atualizado;
3. Caso o lote não pertença a Arruamento/Loteamento aprovado, apresentar a certidão da matrícula ou da transcrição aquisitiva da área atualizada com movimentos desde 19/12/79;
4. Cópia do IPTU ou INCRA do atual exercício ou certidão de dados cadastrais atualizada;
5. Certidão negativa dos tributos atualizada até o último exercício (IPTU ou INCRA);
6. Documentos do autor e responsável pelo projeto (CREA, ART, CCM);
7. Parecer Técnico fornecido pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente, no caso da área estar localizada total ou parcialmente, no perímetro de proteção aos mananciais hídricos;
8. Contrato social da interessada, quando pessoa jurídica, indicando a correspondente habilitação pela representação instruído com cópia da JUCESP;
9. Escritura primitiva no caso do terreno pertencer a loteamento/arruamento aprovado nas zonas de uso ZER, ZM-1, ZM-2, ZERp, ZLT, ZCLz-I e II, ZTLz-I e II;
10. Comprovante da Regularidade das Construções:

- a.** Planta aprovada e habite-se;
 - b.** ou Planta de Conservação até 1972;
 - c.** ou Planta de Regularização;
 - d.** ou Certificado de Regularidade com planta visada pela Administração Regional;
- 11.** Planta do Desdobro em 05 (cinco) vias, na escala 1:100 ou 1:200, contendo:
- a.** indicação da linha Norte-Sul, e escala gráfica;
 - b.** indicação das medidas de cada segmento do perímetro que define o imóvel, e respectivos rumos/azimutes, ângulos conforme título de propriedade;
 - c.** indicação dos confrontantes conforme título de propriedade;
 - d.** indicação da(s) via(s) de acesso ao lote com as respectivas larguras (ver se a via é oficial em CASE 4 – 23º andar);
 - e.** apresentação de curvas de nível, de metro em metro;
 - f.** demarcação de córregos, nascentes, lagoas, várzeas e demais linhas de drenagem;
 - g.** locação de postes, árvores, boca de lobo, fiação e mobiliários urbanos existentes em frente ao imóvel;
 - h.** vias de acesso à área, indicando-se as suas larguras, posteamento, bocas de lobo, travessias, galerias, poços de visitas, calçamento, passeios, guias e sarjetas, matacões, cadastro das redes aéreas, superficiais e subterrâneas, etc.;
 - i.** indicação dos limites da área com relação aos vizinhos;
 - j.** situação da área que permita o seu perfeito reconhecimento e localização;
 - k.** demarcação do perímetro das edificações eventualmente existentes no imóvel, na situação atual e pretendida, indicando o uso e a área construída caso ela permaneça;
 - l.** demarcação do perímetro das edificações a demolir, caso seja totalmente a demolir, na situação atual indicando em nota: “edificação existente será totalmente demolida”;
 - m.** representar a situação atual e a situação pretendida, com a respectiva denominação em cada lote (ex: lote A e lote B);
 - n.** indicar em nota: “Declaro que a área não sofreu contaminação ou aterramento com qualquer material nocivo à saúde pública”, se for verdadeiro;
 - o.** caso exista vegetação de porte arbóreo, representá-la em planta, e indicar através de nota: “Deverão ser preservadas toda vegetação de porte arbóreo demarcadas em planta, conforme determinação SVMA/DEPAVE, nos termos da Lei 10.365/87 e Decreto 26.535/88”. Eventual substituição de exemplares arbóreos será previamente submetido à autorização do Órgão Municipal competente;
 - p.** não existindo vegetação do porte arbóreo, indicar através de nota a sua inexistência;
 - q.** legenda e carimbos padrões da Prefeitura.
- 12.** Memorial descritivo em 3 (três) vias, contendo a descrição das medidas e áreas dos lotes, de acordo com a situação atual e situação pretendida desenhadas em planta. Caso houver edificação nos lotes pretendidos, fazer constar na descrição de cada lote a área das mesmas.