

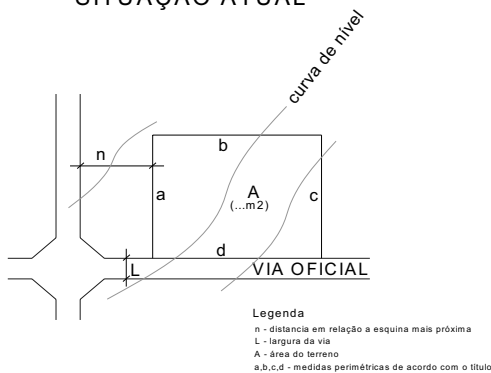
- Será considerado **lote** quando:
 - oriundo de desmembramento de gleba aprovado e registrado
 - oriundo de loteamento aprovado e registrado, regularizado e averbado, ou loteamento inscrito nos termos do Decreto Lei 58/37
inciso VII, artigo 1º da Lei 9.413/81
 - tiver registro no Cartório de Registro 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
- 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

- Lote(s) original(ais) a ser(em) desdobrado(s) deverá(ão) ter frente para a via oficial de circulação de veículos
§6º do artigo 2º da Lei 9.413/81

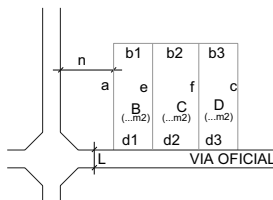
NOTA: Em função da edição do Decreto 42.319/02 e da Lei 13.564/03, deverão ser observadas as restrições quanto a questão de "áreas contaminadas"

SITUAÇÃO ATUAL



- 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:

- tenha registro no Cartório de Registro de Imóveis - CRI antes de 1º de novembro de 1972
- 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:

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

- tenha alvará para edificação anterior a 1/11/1972, (obra iniciada ou alvará vigente)
- tenha escritura pública ou outro documento hábil comprovando a configuração antes de 1/11/1972
artigo 27 da Lei 9.413/81
- 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
- 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:

- nas zonas de uso: Z1, Z9, Z14, Z15, Z17 e Z18
- vias corredores: Z8-CRI, 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:

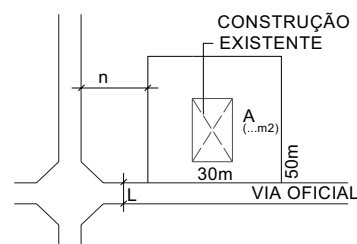
- Dimensões mínimas que comportem a edificação de acordo com a zona de uso em que estiver localizada, conforme legislação de uso e ocupação do solo quanto:
 - categoria de uso
 - recuos
 - taxa de ocupação
 - coeficiente de aproveitamento

artigo 24 da Lei 9.413/81

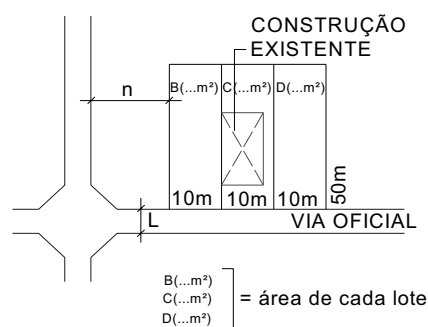
- ou se a edificação é regularizada ou passível de regularização nos termos da legislação específica

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

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO PÚBLICA
Rua Líbero Badaró, 425 - Centro

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO - FINANCEIRO

ÁLVARO L. A. GUERRA – Jornalista Responsável
M.T.C. 7.619 - MS 2.381

LEIA O DIÁRIO OFICIAL NA INTERNET

Consulte os contratos firmados pelo Tribunal de Contas e Câmara Municipal, através da INTERNET*:
www.tcm.sp.gov.br
www.camara.sp.gov.br

Horário de transmissão de matérias para publicação **até 18 horas.**

Fale conosco:
diariooficial@prefeitura.sp.gov.br
Telefone: 3292-7082

www.prefeitura.sp.gov.br/dom.htm
www.imprensaoficial.com.br/jornal/dm00.htm

*cumprimento à Lei nº 13.381 de 25.06.2002

ASSINATURAS

IMPrensa OFICIAL DO ESTADO S.A. – IMESP
Telefone 6099-9800 – Ramais 9423 e 9621

Assinatura Trimestral R\$ 147,61
Assinatura Semestral R\$ 295,22
Assinatura Anual R\$ 590,44

VENDA AVULSA

Exemplar do dia R\$ 2,80
Exemplar atrasado R\$ 5,65

imprensaoficial

Rua da Mooca, 1.921 - CEP 03103-902 - Fone (PABX) 60999800