

➤ 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**

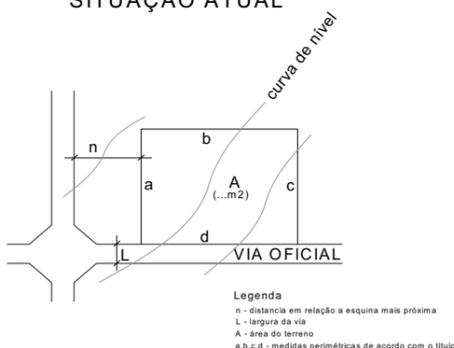
➤ Será considerado como **gleba**, quando não enquadrada na situação de lote anteriormente citada e deverá ter previsão de destinação de áreas públicas na figura de desmembramento de gleba  
**artigos 10 e 11 da Lei 9.413/81**

❖ 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”

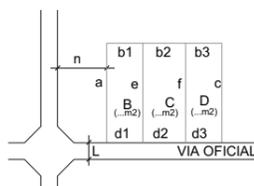
**SITUAÇÃO ATUAL**



➤ 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:

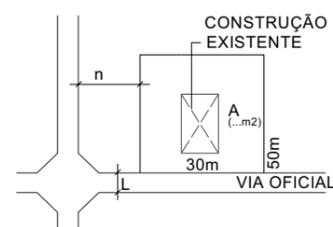
- Dimensões mínimas que comportem a edificação de acordo com a zona de uso em que estiver localizada, conforme legislação de uso e ocupação do solo quanto:
  - categoria de uso
  - recuos
  - taxa de ocupação
  - coeficiente de aproveitamento

**artigo 24 da Lei 9.413/81**

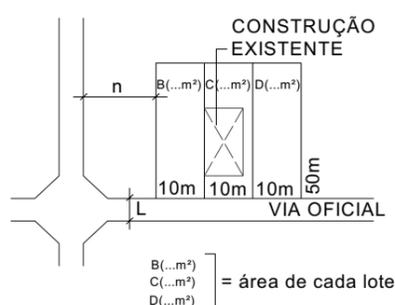
➤ ou se a edificação é regularizada ou passível de regularização nos termos da legislação específica

**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**



[www.prefeitura.sp.gov.br/dom.htm](http://www.prefeitura.sp.gov.br/dom.htm)  
[www.imprensaoficial.com.br/jornal/dm00.htm](http://www.imprensaoficial.com.br/jornal/dm00.htm)

Consulte os contratos firmados pelo Tribunal de Contas e Câmara Municipal, através da INTERNET\*:

[www.tcm.sp.gov.br](http://www.tcm.sp.gov.br)  
[www.camara.sp.gov.br](http://www.camara.sp.gov.br)

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

Fale conosco:  
[diariooficial@prefeitura.sp.gov.br](mailto:diariooficial@prefeitura.sp.gov.br)  
Telefone: 3292-7082

\*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



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