



Estado de São Paulo

RESOLUÇÃO N° 01, DE 28 DE SETEMBRO DE 2023.

Disponibiliza regras gerais para a aprovação de projetos de desdobra e remembramento de lotes e dá outras providências.

O Sr. CELSO FLORÊNCIO DE SOUZA, Secretário de Governo e Planejamento, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei na análise e licenciamento de projetos urbanísticos, e

CONSIDERANDO o disposto na Lei Complementar Municipal nº 49/2003, que institui o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí; na Lei Municipal nº 5.867/2014, que dispõe sobre uso, ocupação e urbanização do solo do Município de Jacareí e dá outras providências; e na Lei Federal nº 6.766/1979, que estabelece, em âmbito nacional, normas gerais para o parcelamento do solo urbano, entre outras normativas aplicáveis;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentação dos procedimentos de desdobra e remembramento de lotes nos termos da Lei Municipal nº 5.867/2014, em especial de seus art. 124 e 125,

RESOLVE:

Art. 1º Somente será aceito pedido de desdobra ou remembramento de lote(s) localizado(s) em área regularmente parcelada nos termos da legislação vigente no Município de Jacareí, e cadastrada no Cadastro Imobiliário Municipal.

Art. 2º O pedido de desdobra e remembramento de lotes deve ser apresentado à Secretaria de Governo e Planejamento pelo proprietário do imóvel conforme consta na certidão de matrícula atualizada emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, ou por seu representante legal, instruído dos documentos que constam no Anexo I desta Resolução.

§1º Somente será admitido pedido de desdobra ou remembramento de lotes instruído com os documentos de identificação referentes a todas as pessoas físicas ou jurídicas que constem como proprietários na matrícula atualizada dos lotes.



Estado de São Paulo

§2º No caso de pedido de remembramento ou desdobra de lote apresentado por representante legal, também será exigida a respectiva procuração outorgada por todos os proprietários do imóvel, com poderes específicos para a finalidade pretendida e firma reconhecida.

§3º Para solicitação de remembramento, será obrigatório que os imóveis pertençam ao mesmo proprietário.

Art. 3º As dimensões, áreas e descrição do(s) terreno(s) e dos proprietários indicados nos documentos apresentados, no momento da abertura do processo de desdobra ou remembramento de lotes, devem estar de acordo com a matrícula registrada no Cartório de Registro de Imóveis do Município de Jacareí.

Parágrafo Único. Em caso de verificação de informação em desconformidade com a matrícula, o interessado deverá promover a retificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis nos termos da legislação aplicável antes de solicitar o desdobra ou remembramento de lotes.

Art. 4º O pedido de desdobra somente será autorizado em lote que resulte em partes que possuam testadas voltadas para logradouro público oficial e que suas dimensões respeitem as previstas na Lei Municipal nº 5.867/2014.

§1º O desdobra de lote resultante em área encravada será admitido quando houver previsão de seu remembramento a um lote existente que possua testada para logradouro público oficial.

§2º Quando o desdobra resultar em lote encravado, deverá ser inserida nota no projeto indicando o número da matrícula ao qual este lote será remembrado.

§3º A nota inserida no projeto deverá constar na Certidão de Desdobra e ser averbada na matrícula do lote encravado.

§4º O desdobra de lote resultante em uma das partes com dimensões inferiores às estabelecidas pela Lei Municipal nº 5.867/2014 será admitido, desde que devidamente justificado e que a parte resultante fique condicionada ao remembramento a outro lote existente, devendo-se adotar os mesmos procedimentos indicados nos §§ 2º e 3º deste artigo.



Estado de São Paulo

§5º O pedido de desdobra poderá ser encaminhado para outras Secretarias e/ou Autarquias a fim de avaliar se a infraestrutura existente no loteamento comportará o desdobra proposto.

Art. 5º Após aprovado o projeto de desdobra ou remembramento, o proprietário deverá submetê-lo a registro no Cartório de Registro de Imóveis de Jacareí no máximo de 180 dias contados a partir da data de aprovação pela Secretaria de Governo e Planejamento, não cabendo revalidação.

Parágrafo Único. No caso de descumprimento deste prazo, o requerente deverá protocolar novo pedido de desdobra ou remembramento.

Art. 6º Após a averbação do desdobra ou remembramento junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Jacareí, o proprietário deverá encaminhar à Secretaria de Governo e Planejamento cópia da(s) Certidão(ões) de Matrícula aberta(s) pelo Cartório para que seja efetivada a alteração cadastral.

Parágrafo Único. O lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano sobre o lote(s) resultante(s) do projeto de desdobra ou remembramento ocorrerá apenas no ano fiscal seguinte ao do cadastramento das alterações.

Art. 7º Caso seja verificada área construída tributada no lote objeto do pedido de desdobra, o requerente deverá apresentar, em croqui à parte, a divisão de área construída para cada lote.

§1º A área construída total indicada não deverá ser inferior à tributada, devendo-se observar a Planta de Valores Genéricos – PVG, que regula a forma de apuração do valor venal de imóveis para efeito de lançamento do IPTU, conforme Decreto Municipal nº 2705/2014.

§2º Caso a área construída real seja inferior à área tributada, o interessado deverá solicitar a revisão da área construída previamente, em processo administrativo à parte.

§3º Caso exista edificação averbada na(s) Certidão(ões) de Matrícula do(s) imóvel(is), o interessado deverá representá-la na planta do projeto



Estado de São Paulo

de desdobra ou remembramento, indicando sua(s) área(s), além de apresentá-la em croqui à parte.

Art. 8º As certidões de desdobra e remembramento emitidas anteriormente a data desta Resolução e as que perderam a validade perante o Cartório Oficial de Registro de Imóveis não serão revalidadas, devendo o requerente protocolar processo de desdobra ou remembramento para nova análise, de acordo a legislação vigente.

Art. 9º Para análise do processo de desdobra e remembramento de lotes, a Secretaria de Governo e Planejamento poderá solicitar ao requerente informações ou documentações complementares àquelas estabelecidas nesta Resolução.

Art. 10. Integram esta Resolução, para fins de orientação e consulta de interessados na obtenção da certidão de desdobra e remembramento de lotes:

I. Anexo I: Documentação necessária para abertura de processos de Certidão de Desdobra ou Certidão de Remembramento de Lotes

II. Anexo II: Orientações para elaboração dos projetos de Desdobra e Remembramento

III. Anexo III: Nomenclatura para os lotes resultantes de desdobra ou remembramento

IV. Anexo IV: Modelos de Memorial Descritivo de desdobra e de remembramento

V. Anexo V: Modelos de Desdobros

a) Tipo A: Desdobra de lote que resulte em 02 partes

b) Tipo B: Desdobra de lote que resulte em 03 partes

c) Tipo C: Desdobra de lote que resulte em mais de 03 partes

d) Tipo D: Desdobra de lote resultante de remembramento

anterior

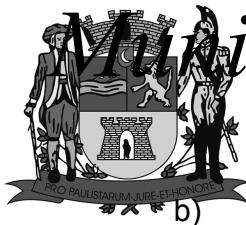
e) Tipo E: Desdobra de lote em terreno com duas testadas (frente e fundos)

f) Tipo F: Desdobra de lote de esquina que resulte em 02 partes (longitudinal)

g) Tipo G: Desdobra de lote de esquina que resulte em 02 partes (transversal)

VI. Anexo VI: Modelos de Remembramentos

a) Tipo A: Remembramento de lotes inteiros



Município de Jacareí

Estado de São Paulo

b) Tipo B: Remembramento de lotes resultantes de desdobros anteriores

VII. Anexo VII: Modelo de desdobra de lote que possui edificação averbada na Matrícula

VIII. Anexo VIII: Modelo de croqui da divisão da área construída entre os lotes resultantes do desdobra.

IX. Anexo IX: Modelo de Requerimento.

Art. 11. Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Jacareí, 28 de setembro de 2023.

CELSO FLORÊNCIO DE SOUZA
Secretário de Governo e Planejamento