



Prefeitura de Jacareí
Gabinete do Prefeito

Ped 4/19 1/15

Ofício nº 50/2019 – GP

PROTOCOLO Nº <u>224</u>	TIPO: <u> </u>
DATA <u>22/02/19</u>	ASS: <u> </u>
CAMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ	

Jacareí, 14 de fevereiro de 2019.

À Vossa Excelência o Senhor

Presidente Abner Rodrigues de Moraes Rosa

Gabinete do Presidente da Câmara Municipal de Jacareí

Assunto: **Pedido de Informação nº 04/2019**

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Em atendimento ao Ofício n. 5/2/2019-CMP, dessa Casa Legislativa, datado de 07 de fevereiro de 2019, recebido nesta Prefeitura no dia 08 de fevereiro de 2019, referente ao Pedido de Informações n.º 04/19, de autoria do vereador Juarez Araújo, venho prestar as seguintes informações:

1. Inicialmente cabe esclarecer os conceitos de desmembramento e desdobro:

Desmembramento: Previsto na Lei Federal n.º 6.766/79, o desmembramento é a subdivisão de uma gleba em lotes com aproveitamento do sistema viário existente, ou seja, sem que se abra novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Desdobro: Previsto em leis municipais, o desdobro é a divisão da área do lote para formação de novo ou de novos lotes. Estes devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação.



Prefeitura de Jacareí
Gabinete do Prefeito

Para obter a aprovação do projeto de desmembramento, o munícipe deverá comparecer à Praça de Atendimento ao Cidadão para fazer sua solicitação instruindo seu processo com os documentos relacionados na anexa lista disponibilizada pelo Atende Bem.

Já quanto ao desdobro de terreno, as regras gerais para a apresentação de requerimentos e projetos está disciplinada na Resolução nº 3, de 10 de dezembro de 2018, da Secretaria de Planejamento, publicado no Boletim Oficial do dia 21, de dezembro de 2018, que segue em anexo.

2. Cabe informar que as normas especificadas no Boletim Oficial de 21 de dezembro de 2018 referem-se às regras gerais para a apresentação dos projetos de desdobro (Resolução nº 3 de 10/12/2018).

Sendo que, compete ao Cartório de Registro de Imóveis analisar sob o prisma da Lei Federal nº 6015, de 31 de dezembro de 1973 e a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, os critérios para a realização dos procedimentos de regularização dos terrenos.

3. Conforme respondido no item 2, cabe ao Cartório de Registro de Imóveis a verificação de eventuais restrições urbanísticas, dentre elas o desdobro, que podem ser gravadas pelo loteador na matrícula do loteamento.

As restrições de loteamento são de duas ordens: convencionais e legais.

Restrições convencionais são as que o loteador estabelece no plano do loteamento, arquiva no registro imobiliário e transcreve nas escrituras de alienação de lotes como cláusulas urbanísticas a serem observadas por todos em defesa do bairro, inclusive pela Prefeitura que as aprovou.



Prefeitura de Jacareí
Gabinete do Prefeito

De 4/19 3/15

Por isso, quem adquire o lote deve obedecer a todas as restrições convencionais do loteamento, para preservação de suas características originais, porque o que prevalece são as cláusulas iniciais do plano de urbanização.

Exemplo disso, as restrições urbanísticas para desdobro nos Bairros Jardim Paraíso e Jardim Colônia, sendo que o impedimento de desdobro dos referidos lotes foram impostos pelos loteadores nos respectivos contratos averbados no Cartório de Registro de Imóveis, sendo, portanto, restrição convencional a que tanto o Município quanto o Cartório devem observar.

Destaca-se que em 2016 o Cartório de Registro de Imóveis encaminhou para a Secretaria de Planejamento uma relação de loteamentos com vedação de desdobro no Município, que segue em anexo.

Em relação as restrições legais a Lei Municipal nº 5867/14 e a Lei Federal nº 6766/79, determinam as restrições urbanísticas e as situações que impedem o desdobro.

Respeitosamente,

IZAIAS JOSÉ DE SANTANA

Prefeito do Município de Jacareí

CELSO FLORENCIO DE SOUZA

Secretário de Governo



Visualização de Serviços

Loteamento/ Desmembramento

Objetivo:

Solicitação de Aprovação de Projeto de Loteamento ou Desmembramento (Glebas)

(edição 21-03-18)



Requisitos:

- 1 - Requerimento com a solicitação pretendida (loteamento ou desmembramento) com a identificação do proprietário, endereço e telefones de contato. (Requerimento assinado pelo proprietário ou pessoa outorgada através de Procuração) Informar no requerimento os números de processos dos projetos complementares (em tramitação ou aprovados), bem como o de transferência de lotes ou valor equivalente à Fundação PROLAR;
- 2 - Certidão de matrícula atualizada da área;
- 3 - Projeto Urbanístico (03 vias);
- 4 - Memorial Descritivo e Justificativo (03 vias);
- 5 - ART e/ ou RRT do profissional;
- 6 - Caderneta de obras;
- 7 - Projeto aprovado pelo GRAPROHAB e respectivo certificado (original ou cópia autenticada);
- 8 - Contrato Padrão (02 vias);
- 9 - Cronograma físico financeiro (02 vias);
- 10 - Arquivo Digital de todos os projetos (urbanístico e complementares)

Obs. 1 - Para a aprovação de desmembramento, considera-se a mesma documentação, no que couber;

Obs. 2 - Procuração do Proprietário, com firma reconhecida, caso o requerimento não esteja assinado pelo titular da área.

Procedimento do Atendimento:

Em caso de dúvidas contate o supervisor da área:

/

Sempre verifique se há mais informações. Todos os campos possuem barras de re



PREFEITURA DE JACAREÍ
Secretaria de Planejamento
Diretoria de Licença Urbanística
Gerência de Licença de Projetos de Urbanização

DOCUMENTAÇÃO NOS PROCESSOS DE URBANIZAÇÃO

A. CERTIDÃO DE DIRETRIZES: Documentação necessária para solicitação de Certidão de Diretrizes para fins de Urbanização do Solo sob a forma de Parcelamento e Condomínio.

1. Protocolar o pedido de Certidão de Diretrizes no Atende Bem da Prefeitura com os seguintes documentos anexados:
 - Requerimento (04 vias) solicitando a Certidão de Diretrizes, especificando o tipo de urbanização do solo pretendida, isto é, loteamento, loteamento fechado, condomínio horizontal / vertical, residencial, industrial etc., identificação do proprietário e/ou empreendedor com endereço e telefones de contato e área a ser loteada;
 - Título de propriedade da área (04 vias);
 - Levantamento topográfico planialtimétrico cadastral da gleba (04 vias), em escala 1:1000 (um por mil) ou 1:2000 (um por dois mil);
 - O levantamento planialtimétrico deverá, obrigatoriamente, estar atrelado às coordenadas UTM (SAD 69), devendo ser amarradas através de no mínimo 2 (dois) marcos geodésicos do Município;
 - O formato da documentação a ser fornecido deverá seguir os parâmetros da NBR 13.133/1994;
 - Arquivo digital, em CD, do levantamento planialtimétrico georreferenciado (em DWG – Autocad 2009)
 - A.R.T. do responsável técnico pelo levantamento planialtimétrico;
 - Procuração do proprietário ou do responsável técnico, autorizando o andamento do processo, caso a tramitação não seja efetuada pelo proprietário ou responsável técnico, com base no procedimento estabelecido na lei federal nº 13.726/2018.
2. Pode-se obter uma cópia da Lei nº 5867/14 acessando os seguintes sites:

<http://www.jacarei.sp.gov.br>

http://www.camarajacarei.sp.gov.br/a_abre/todsleis.htm
3. Na solicitação de certidão de diretrizes para o sistema de abastecimento de água e o sistema de esgoto, no SAAE (Rua Antonio Afonso nº 460 - Centro - Jacareí - SP), o interessado deverá fazer a juntada de cópia do protocolo do pedido de certidão de diretrizes da Prefeitura;



PREFEITURA DE JACAREÍ
Secretaria de Planejamento
Diretoria de Licença Urbanística
Gerência de Licença de Projetos de Urbanização

RESOLUÇÃO Nº 03, DE 10 DE DEZEMBRO DE 2018, DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO.

A SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei na análise e licenciamento de projetos urbanísticos e;

CONSIDERANDO o disposto na Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo do Município de Jacareí, que disciplina os processos de desdobro e remembramento de terrenos e dá outras providências;

CONSIDERANDO que a aprovação de desdobro e remembramento de terrenos junto ao Poder Executivo Municipal é submetida ao Cartório de Registro de Imóveis;

CONSIDERANDO que os pedidos de desdobro e remembramento de terrenos devem ter como solicitante o proprietário do imóvel;

RESOLVE:

Art. 1º Esta Resolução estabelece regras gerais para a apresentação de requerimentos e projetos de desdobro e remembramento de terrenos à Secretaria de Planejamento.

Art. 2º O requerimento apresentado à Secretaria de Planejamento solicitando desdobro ou remembramento deve conter as cotas e as áreas do terreno em conformidade com o registro de propriedade do imóvel.

Art. 3º É obrigatória a apresentação da escritura registrada ou certidão de matrícula, ambas atualizadas, na ocasião do protocolo do requerimento de desdobro ou remembramento, dirimindo eventuais dúvidas sobre os dados cadastrais;



PREFEITURA DE JACARÉ
Secretaria de Planejamento
Diretoria de Licença Urbanística
Gerência de Licença de Projetos de Urbanização

Art. 4º Nos projetos de desdobro e remembramento, o desenho apresentado pelo proprietário à Secretaria de Planejamento deverá estar em conformidade com o modelo disponível no Anexo desta resolução, contendo:

I - situação do terreno de origem (situação atual) e situação pretendida, com cotas, referências de níveis do terreno, confrontações, logradouros, metragem quadrada e outras informações mencionadas no título de propriedade, bem como denominações das partes resultantes;

II – memorial descritivo do terreno apresentado pelo responsável técnico referente à situação pretendida, compatível com o projeto apresentado;

III – referências de nível – RNs nos vértices do terreno natural, indicadas em relação ao ponto médio da guia do passeio público;

IV – quando o terreno tiver mais de uma testada, utilização daquela localizada no passeio mais baixo;

V – nos terrenos mais acidentados, demonstração da topografia por meio de curvas de nível, mantendo como referência das cotas o passeio público;

VI - disposição das cotas da RNs de forma a não se confundirem com as demais cotas;

VII - no desenho constarão essencialmente as linhas de contorno das edificações, se houver, e as dos limites do terreno, as quais deverão ser graficamente mais espessas que as das cotas e linhas auxiliares, de forma a não se confundirem, e delimitação clara dos limites do terreno e das edificações.

VIII - na frente da linha dos passeios, identificação do nome do respectivo logradouro para cada testada;



PREFEITURA DE JACAREÍ

Secretaria de Planejamento

Diretoria de Licença Urbanística

Gerência de Licença de Projetos de Urbanização

IX – utilização da escala 1:200 no projeto de implantação, devendo outra ser aceita somente mediante justificativa.

Parágrafo único. Somente serão aceitos desdobros ou remembramentos de terrenos legalmente parcelados e regularmente cadastrados nesta Prefeitura.

Art. 5º O processo de desdobro ou remembramento de terreno deverá ser instruído com a seguinte documentação:

I - requerimento informando a solicitação pretendida, com identificação do proprietário do imóvel, endereço, telefones de contato, endereço eletrônico e assinatura do mesmo;

II - título de propriedade da área (escritura registrada ou certidão de matrícula, ambas atualizadas);

III - planta (03 vias) com o desenho da situação de origem (situação atual) e da situação pretendida;

IV - memorial descritivo (03 vias);

V - caderneta de obras;

VI - procuração do proprietário, caso a documentação (requerimento, plantas e memoriais) não esteja assinada pelo titular da área, em conformidade com a Lei Federal nº 13.726, de 8 de outubro de 2018.

Parágrafo único. Para a análise do requerimento de desdobro e remembramento, poderão ser solicitadas informações ou documentações complementares àquelas definidas nesta Resolução.



PREFEITURA DE JACARÉ
Secretaria de Planejamento
Diretoria de Licença Urbanística
Gerência de Licença de Projetos de Urbanização

Art. 7º O Anexo desta Resolução integra o rol de documentos disponíveis para orientação e consulta dos interessados, o qual contém os modelos para instrução dos processos de desdobro e remembramento.

Art. 8º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

ROSA KASUE SAITO SASAKI
Secretária de Planejamento



PREFEITURA DE JACAREÍ
Secretaria de Planejamento
Diretoria de Licença Urbanística
Gerência de Licença de Projetos de Urbanização

ANEXO I

MODELOS PARA DESDOBRO E REMEMBRAMENTO:

MODELO 01: TIPO A

TIPO B

TIPO C

TIPO D

TIPO E

MODELO 02: TIPO A

TIPO B

MODELO 03: TIPO A

A. NOMENCLATURA PARA AS PARTES RESULTANTES DO DESDOBRO:

MODELO 01

TIPO "A": Desdobro de lote que resultem em 02 partes. Deverá ser identificado com o número do lote e acrescido de "D" (Direito) e "E" (Esquerdo). (Ex. LOTE 02D; LOTE 02E). Este modelo não se aplica a lotes de esquina ou àqueles com testada de frente e fundos;

TIPO "B": Desdobro de lote que resultem em 03 partes. Deverá ser identificado com o número do lote e acrescido de "D" (Direito); "M" (Meio) E "E" (Esquerdo). (Ex. LOTE 02D; LOTE 02M; LOTE 02E). Este modelo não se aplica a lotes de esquina ou àqueles com testada de frente e fundos;

TIPO "C": Desdobro de lote que resultem em mais de 03 partes. Deverá ser identificado com o número do lote e acrescido de "PARTE A", "PARTE B", "PARTE C" e, assim, sucessivamente. (Ex. LOTE 02 PT "A"; LOTE 02 PT "B", LOTE 02 PT "C", LOTE 02 PT "D" etc.). Este modelo não se aplica a lotes de esquina ou àqueles com testada de frente e fundos;

TIPO "D": Desdobro de lote, resultante de remembramento anterior. Deverá ter



PREFEITURA DE JACAREÍ

Secretaria de Planejamento

Diretoria de Licença Urbanística

Gerência de Licença de Projetos de Urbanização

identificação considerando, na nomenclatura, a configuração original dos lotes. (Ex. LOTE 02PT; LOTE 02PT / 03PT; LOTE 03PT; etc.);

TIPO "E": Desdobro de lote em terreno com duas testadas (frente e fundo). Deverá ser identificado com o número do lote e acrescido de "**PARTE A**", "**PARTE B**". (Ex. LOTE 02 PT "**A**"; LOTE 02 PT "**B**");

MODELO 02

TIPO "A": Desdobro de lote que resultem em 02 partes, em terreno de esquina. Deverá ser identificado com o número do lote e acrescido de "**D**" (Direito) e "**E**" (Esquerdo), desde que o desdobro ocorra no sentido longitudinal do lote. (Ex. LOTE 01**D**; LOTE 01**E**). Caso contrário, deverá seguir o MODELO 02 – TIPO "B"

TIPO "B": Desdobro de lote que resultem em 02 ou mais partes, em terreno de esquina. Deverá ser identificado com o número do lote e acrescido de "**PARTE A**", "**PARTE B**", etc., desde que o desdobro ocorra no sentido transversal do lote. (Ex. LOTE 01 PT "**A**"; LOTE 01 PT "**B**"). Caso contrário, deverá seguir o MODELO 02 – TIPO "A".

MODELO 03

TIPO "A": Em todos os remembramentos de lotes, a identificação deverá ser a junção da identificação das partes.

B. REPRESENTAÇÃO DE CONSTRUÇÃO EXISTENTE: Nos modelos 01 e 02 (desdobro) e, no modelo 03 (remembramento), somente será representada a construção existente se esta estiver averbada na matrícula do imóvel. Neste caso, deverá ser representado tanto na "**Situação Atual**" como na "**Situação Pretendida**" o contorno da construção averbada com sua respectiva área, fazendo constar a seguinte declaração (somente no MODELO 1 e 2):

"Declaro que as construções existentes terão a sua implantação, nas partes resultantes, com pleno atendimento à Lei Municipal vigente que disciplina o uso, ocupação e urbanização do solo do município de Jacareí e Código de Obras e Edificações do município de Jacareí".

C. OUTRAS DECLARAÇÕES: Quando houver necessidade de anotar informações topográficas ausentes da certidão de matrícula do imóvel, tais como coordenadas, rumos



PREFEITURA DE JACARÉ
 Secretaria de Planejamento
 Diretoria de Licença Urbanística
 Gerência de Licença de Projetos de Urbanização

e azimutes, o profissional deverá incluir a seguinte declaração na planta: *"Declaro que a aprovação do desdobro não implica no reconhecimento pela Prefeitura das informações topográficas ausentes na matrícula nº xxxxxx, competindo a veracidade das informações adicionais prestadas ao profissional que assina o desdobro"*.

Quando o desdobro ocorrer para que a(s) parte(s) resultante(s) seja(m) anexada(s) em outro(s) imóvel(is), o profissional deverá incluir a seguinte informação na planta: *"A parte resultante do desdobro, identificado por "_____", será necessariamente lembrada ao imóvel confrontante, identificado na matrícula nº "_____" (anotar o número da matrícula onde a parte desdobrada será lembrada ou o número da quadra e lote, dependendo da informação que consta na matrícula objeto do desdobro).*

Desdobro ou lembramento que eventualmente não se enquadrem nos modelos disponibilizados deverão ser considerados como exceções e seguirão orientação da Secretaria de Planejamento para o caso em especial.

RELAÇÃO DE LOTEAMENTOS QUE VEDAM DESDOBRIO



DENOMINAÇÃO	REGISTRO
ALTOS DE SANT'ANNA - JARDIM	M-38.014
ALTOS DE SANT'ANNA II - JARDIM	M-38.214
AMÉRICA - JARDIM	T-10.118, fls. 251, Lº 3-H
ARTURVILLE - PARQUE INDUSTRIAL	M-39.481 a 39.486
BRASIL - PARQUE	T-21.649, fls. 276, Lº 3-Q
CENTRAL PARK - JARDIM	M-61.502
CIDADE JARDIM	M-11.967
COLEGINHO - JARDIM	M-31.021
COLÔNIA - JARDIM	M-063
COMERCIAL SÃO PAULO	M-41.567
CONJUNTO COMERCIAL E RESIDENCIAL SÃO PAULO	M-13.487
CONJUNTO HABITACIONAL SÃO BENEDITO	M-6.414
CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM NOVO AMANHECER	M-21.476
CONQUISTA - JARDIM	M-57.392
CRYSTAL PARK - JARDIM	M-61.358
DESMEMBRAMENTO DA RUA SÃO DANIEL, ESQUINA COM A AVENIDA PLÍNIO CUNHA TOLEDO (BAIRRO CAMPO GRANDE) DE WALDEMAR ZACCHI E SUA MULHER RUTH DE FREITAS ZACCHI	M-49.073
ELEN CRISTINA SALVÁTICO - DESMEMBRAMENTO	M- 45.052
ELTON LEO SALVATICO - DESMEMBRAMENTO	M-31.254
FLÓRIDA - JARDIM	T-16.055 a 16.064, Lº 3-M
FOGAÇA RESIDENCIAL	M-
GOLDEN PARK - JARDIM RESIDENCIAL	M-64.849
ITA - VILA	M-38.809
JARDIM SANTA MARIA - PROLONGAMENTO DO	T-10.116, fls. 250, Lº3-H
JEQUITIBÁ - PARQUE RESIDENCIAL	M-51.669
JORGE CURY E JOSEF PEDRO CURY - DESMEMBRAMENTO	M-41.049
JUCIEUDO ARAUJO DE SOUZA	M-74.502
LAGO DOURADO - RESIDENCIAL PARQUE	M-60.755
LEBLON - JARDIM	M-55.682
LEONÍDIA - JARDIM	T-8.009, fls. 149, Lº 3-G
MARIA AMÉLIA - JARDIM	M-18.561

RELAÇÃO DE LOTEAMENTOS QUE VEDAM DESDOBRIO

DENOMINAÇÃO	REGISTRO
MARIA BENEDITA DOS SANTOS - DESMEMBRAMENTO	M-062
MARQUÊS - RESIDENCIAL E COMERCIAL JARDIM DO	M-48.637
MESQUITA - JARDIM	T-24.247, fls. 290, Lº 3-S
MINORU NAKAMURA	M-47.905
MIRANTE DO VALE - PARQUE	M-43.706
MIRANTE DO VALE II - PARQUE	M-47.621
MKP - DESMEMBRAMENTO	M-43.825
MKP - DESMEMBRAMENTO	M-43.826
MKP E GABER - DESMEMBRAMENTO	M-33.504
MOZART CRUZ LIMA - DESMEMBRAMENTO	M-37.444
NORMA MATHIAS - DESMEMBRAMENTO	M-16.997
NOVA ALIANÇA - VILA	M-44.404
NOVA ALIANÇA II - VILA	M-44.754
OLYMPIA - JARDIM	M-7.495
PARAISO - JARDIM	M-5783
PEDRAMAR - JARDIM	M-39.690
PORTAL ALVORADA	M-16.102
PRÓ-LAR FUNDAÇÃO (JARDIM PARAISO) - DESMEMBRAMENTO	M-45.349
PRÓ-LAR FUNDAÇÃO (PORTAL ALVORADA) - DESMEMBRAMENTO	M-63.866
REAL - JARDIM	M-45.379
RECANTO DOS PÁSSAROS	T-25.974, fls. 87, Lº 3-U e M-
RECANTO DOS PÁSSAROS II	T 27.026, fls. 15, Lº 3-V e M-
ROMANA - VILA	M-53.337
SANT'ANNA DO PEDREGULHO - JARDIM	M-46.128
SANTA MÔNICA - VILA	M-16.831
SANTA PAULA - PARQUE RESIDENCIAL	M-46.872
SANTA TERESA - VILA	M-39.612
SANTA TEREZA II - VILA	M-39.613
SIESTA - JARDIM	T-8.496, fls. 251, 3-G
SINOS - RESIDENCIAL PARQUE DOS	M-47.550
SIQUEIRA RESIDENCIAL - PARQUE	M-47.873
SOL NASCENTE - JARDIM	M-62.988
SUNSET GARDEN - JARDIM	M-55.212
TERRAS DA CONCEIÇÃO - JARDIM	M-45.514



Red 4/19 15/15



RELAÇÃO DE LOTEAMENTOS QUE VEDAM DESDOBRIO

DENOMINAÇÃO	REGISTRO
TERRAS DE SANTA CLARA - JARDIM	M-43.995
TERRAS DE SANTA HELENA - JARDIM	M-42.986
TERRAS DE SÃO JOÃO - JARDIM	M-39.345
VALE - JARDIM DO	M-5.390
VALE DOS LAGOS - PARQUE	M-44.017
VALE INDUSTRIAL PAULISTA - JARDIM	M-49.418
VEM VIVER JACAREÍ - JARDIM	M-37.832
ENEZA - INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA	M-12.567
VILLA BRANCA - BAIRRO	M-41.057
VILLA BRANCA II - BAIRRO	M-49.621
VISTA VERDE - JARDIM	M-9.288
VISTAZUL - BAIRRO	M-39.687
YOSHITOMO UEDA - DESMEMBRAMENTO	M-12.567


Daniel Kleber da Silva
Escrevente Autorizado