



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS

Excelentíssimos(as) Senhores(as) Vereadores(as).

Venho, por meio desta, solicitar a aprovação do Projeto de Lei que trata da criação do Instituto do Desdobra no âmbito do Município de São Carlos/SC. Este projeto visa regular a subdivisão de lotes sem o objetivo de urbanização, um mecanismo que não se sujeita aos efeitos da Lei Federal nº 6.766/79.

A implementação do Instituto do Desdobra permitirá uma gestão mais eficiente do uso do solo urbano, facilitando a adequação dos lotes às necessidades dos municípios. Além disso, promoverá uma distribuição mais equitativa e racional dos espaços, incentivando o desenvolvimento sustentável e ordenado da cidade.

Os principais benefícios deste projeto incluem:

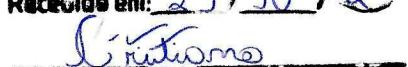
- **Flexibilidade na gestão do solo:** Permitirá a subdivisão de lotes de maneira simplificada e sem as restrições da legislação federal, atendendo de forma mais ágil às demandas locais.
- **Incentivo ao desenvolvimento sustentável:** A criação do Instituto do Desdobra promoverá práticas que incentivam um uso mais eficiente e ecológico do solo, contribuindo para a preservação ambiental.
- **Valorização imobiliária:** Ao permitir a subdivisão de lotes, haverá um aumento na oferta de terrenos, o que poderá valorizar as propriedades e atrair novos investimentos para o município.
- **Acesso à moradia:** Com a possibilidade de subdivisão, mais cidadãos poderão ter acesso a terrenos adequados para construção de moradias, contribuindo para a redução do déficit habitacional.

Portanto, contamos com o apoio dos nobres vereadores para a aprovação deste projeto de lei, que trará inúmeros benefícios para a nossa comunidade e contribuirá para o desenvolvimento ordenado e sustentável de São Carlos/SC.

Atenciosamente,

Gabinete do Prefeito de São Carlos/SC, 18 de outubro de 2024.


RUDI MIGUEL SANDER
Prefeito Municipal

Linha de assinatura de Vereadores
São Carlos - SC
Recebido em: 23/10/24




ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS

LEI COMPLEMENTAR Nº 11, DE 18 DE OUTUBRO DE 2024.

“DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DO INSTITUTO DO DESDOBRO NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS/SC E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O Prefeito de São Carlos, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, **FAZ SABER** a todos os habitantes deste Município, que encaminha para apreciação da Câmara de Vereadores o seguinte Projeto de Lei Complementar:

Art. 1º. Considera-se, para fins dessa Lei Complementar:

I - Desdobra: é a subdivisão de um lote sem o objetivo de urbanização, não se sujeitando aos efeitos da Lei Federal nº 6.766/79, em razão de não deter potencial de influir nos padrões urbanísticos, mediante a constituição de novos lotes com matrículas imobiliárias distintas;

II - Remembramento: é a fusão ou unificação de dois ou mais lotes, pelo reagrupamento de lotes contíguos, para retornarem ao lote original, ou formarem novo lote.

Parágrafo único. Serão considerados para fins desta Lei Complementar, as definições estabelecidas pela Lei Federal nº 6.766/1979, Lei Estadual nº 17.492/2018 e Lei Municipal nº 843/1999, no que diz respeito a loteamento e desmembramento.

Art. 2º. Fica autorizado o desdobra de lotes no Município de SÃO CARLOS/SC, desde que cumpridos os seguintes requisitos:

I - O lote a desdobrar encontre-se inserido dentro do perímetro urbano definido conforme Lei Municipal vigente;

II - A testada mínima dos lotes decorrentes do processo de desdobra respeitará o determinado para a zona urbana à qual o lote de origem esteja inserido, conforme Lei Municipal;

III - A área mínima de cada lote decorrente do processo de desdobra respeitará o zoneamento determinado para a zona urbana à qual o lote de origem esteja inserido;

IV - Os lotes resultantes do desdobra tenham sua testada para a via de circulação de veículos que o poder público reconhece e declara por ato legal a sua existência como logradouro público oficial;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS

V - Os lotes resultantes do desdobra tenham a completa infraestrutura básica necessária, rede de energia elétrica, água potável, pavimentação e iluminação pública.

VI - O lote de origem seja dividido em no máximo 10 (dez) novos lotes;

§ 1º. Admite-se em um mesmo processo o pedido conjunto de remembramento de lotes, para formação de nova área, e aprovação do desdobra.

§ 2º. No caso de desdobra poderá ser aprovado lote localizado nos fundos dos terrenos com acesso através de faixa "non aedificandi" com largura mínima de três metros (3,00m), desde que tal faixa permita o acesso de veículos, possua redes de energia elétrica e água potável e seja incorporada ao lote resultante, ou objeto de servidão de passagem em seu benefício, não sendo, no entanto, sua área computada dentro da área mínima prevista para lotes urbanos, conforme legislação municipal vigente.

Art. 3º. Os pedidos de desdobra devem ser precedidos de consulta de viabilidade, a qual deverá ser instruída com os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário do imóvel ou representante legal;

II - Certidões de inteiro teor, ônus e ações da matrícula do imóvel, expedida há menos de 30 (trinta) dias pelo Cartório de Registro de Imóveis;

III - Croqui com dimensões perimétricas do imóvel, vias confrontantes e projeção de como é o imóvel atualmente e como irá ficar após o pretendido desdobra.

§ 1º. O prazo para resposta da consulta de viabilidade será de 30 (trinta) dias úteis contados a partir da abertura do protocolo na municipalidade.

§ 2º. Quando da necessidade de esclarecimentos ou documentação adicional, o prazo mencionado no parágrafo primeiro fica suspenso até o atendimento das demandas pelo interessado, devendo estas complementações serem providenciadas em até 20 (vinte) dias úteis.

§ 3º. A consulta de viabilidade terá validade de 6 (seis) meses.

Art. 4º. Os pedidos de desdobra serão instruídos com os seguintes documentos:

I - Consulta de viabilidade deferida;

II - Requerimento assinado pelo proprietário do imóvel, ou imóveis, conforme o caso, ou por procurador devidamente constituído por instrumento público ou particular;

III - Certidões de inteiro teor, ônus e ações da matrícula do imóvel, expedida há menos de 30 (trinta) dias pelo Cartório de Registro de Imóveis;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS

IV - Documento de responsabilidade técnica para a atividade pertinente, emitido por profissional devidamente habilitado e inscrito em conselho de classe, e com comprovante de recolhimento;

V - Ao menos 3 (três) vias do projeto impresso, devidamente assinados pelo proprietário e profissional habilitado, apresentando em planta a situação atual e pretendida dos imóveis, e contendo:

- a)** Levantamento topográfico georreferenciado do imóvel a ser desdoblado com indicação dos confrontantes, conforme matrícula atualizada do Registro de Imóveis;
- b)** Indicação da zona urbana em que se encontra o lote de origem e de loteamentos existentes nas proximidades;
- c)** Curvas de nível de metro em metro e declividade dos lotes pretendidos;
- d)** Demarcação de córregos, nascentes, lagoas, demais linhas de drenagem e decorrente faixa não edificante;
- e)** Demarcação do perímetro das edificações eventualmente existentes no imóvel;
- f)** Indicação da via pública de acesso ao lote com a respectiva largura, passeios;
- g)** Declaração em nota de que o terreno está em conformidade com o Estudo socioambiental vigente do município, bem como não é alagadiço ou sujeito a inundações, não está em área de risco e que não sofreu contaminação ou aterrramento com qualquer material nocivo à saúde pública, se for verdadeiro;
- h)** Identificação como Projeto de Desdobra de Lote(s) ou Projeto de Remembramento e Desdobra de Lote(s);
- i)** Escala compatível, garantindo a leitura do projeto;
- j)** Endereço do imóvel e identificação do responsável técnico e proprietário;
- k)** Espaço reservado para carimbos e aprovação, e indicação do número de folha.

VI - Ao menos 3 (três) vias do memorial descritivo impresso, devidamente assinados pelo proprietário e profissional habilitado, contendo a descrição perimétrica dos imóveis referente à situação atual e pretendida. Caso houver edificação nos lotes pretendidos, fazer constar na descrição de cada lote a área das mesmas.

VII - Taxas municipais quitadas;

VIII - Certidão Negativa Municipal, do imóvel e do(s) proprietário(s).



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS

Art. 5º. A municipalidade poderá fazer outras exigências, se entender necessárias, para melhor análise do projeto, antes da aprovação final.

Art. 6º. O projeto de desdobra submetido à aprovação do Município será examinado considerando-se a sua conformidade com as Leis Federais, Estaduais e Municipais que versarem sobre o assunto.

Art. 7º. O prazo para avaliação dos projetos tratados nesta Lei é de 30 (trinta) dias úteis, contados a partir do atendimento de todas as exigências técnicas formuladas pelo setor competente.

§ 1º. Após a avaliação, havendo desconformidade na planta e/ou memorial descritivo do projeto, será devolvido ao interessado para que no prazo de 20 (vinte) dias úteis apresente as correções apontadas.

§ 2º. O prazo para avaliação e para a correção poderão ser prorrogados por igual período respectivamente com as devidas justificativas.

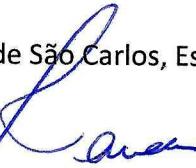
§ 3º. O não atendimento das correções no prazo estipulado implicará no indeferimento e arquivamento do processo, sendo vedada a avaliação do projeto no mesmo processo após o arquivamento, de modo que o interessado deverá formular novo requerimento junto ao Departamento de Protocolo, sem prejuízo do pagamento das taxas e emolumentos, para tal fim.

Art. 8º. Aprovado o desdobra, a municipalidade expedirá a Certidão de Desdobra.

Art. 9º. Após a expedição da Certidão de Desdobra, o interessado poderá retirar as vias do projeto e do memorial descritivo que não estejam retidos no processo, devendo submetê-la ao registro imobiliário dentro de 90 (noventa) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Carlos, Estado de Santa Catarina.


RUDI MIGUEL SANDER
Prefeito Municipal