PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

DECRETO N° 47.139, DE 14 DE MARÇO DE 2024.

Regulamenta o processo administrativo de análise e anuência para fins de estremação de imóvel urbano em condomínio de fato no âmbito do Município de Chapecó e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Chapecó, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais de acordo com o inciso IV do artigo 77 da Lei Orgânica do Município de Chapecó.

D E C R E T A:

Considerando o disposto no artigo 893 e seguintes do Capítulo X – Da Estremação, constante no Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina;

Considerando a necessidade do Município de Chapecó em regulamentar o processo de análise e anuência dos pedidos de estremação de imóvel urbano em situação de condomínio de fato, em consonância com o previsto no Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça;

Considerando, ainda, que o instrumento da estremação pode ser aplicado como facilitador na regularização de situações fáticas de imóveis urbanos, DECRETA:

Art. 1º O processo administrativo para análise e anuência dos pedidos de estremação de imóvel urbano em condomínio de fato, no âmbito do Município de Chapecó, será disciplinado pelo presente Decreto, observado o disposto no Capítulo X do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Estado de Santa Catarina.

§ 1º Considera-se estremação, a separação e individualização de parcela de imóvel urbano em situação de codomínio de fato, no qual os condôminos já ocupam uma gleba ou lote determinado dentro de uma área maior, extinguindo-se parcialmente o condomínio existente, relativo apenas à fração do interessado na estremação.

§ 2º Para os fins desta Lei, considera-se imóvel urbano aquele localizado dentro dos limites da Macrozona Urbana, definida no Mapa Anexo III da Lei Complementar nº 514, de 26 de novembro de 2014 – Plano Diretor de Chapecó.

Art. 2º Não será deferido pedido de estremação de imóvel urbano que:

I – não atenda aos índices e parâmetros urbanísticos previstos para o zoneamento em que o imóvel estiver inserido, de acordo com o Plano Diretor;

II – esteja “encravado” ou não possua acesso a sistema viário oficial;

III – não seja atendido por equipamentos de infraestrutura essencial;

IV – o condômino não consiga comprovar tempo de posse sobre a parcela a estremar de no mínimo 5 (cinco) anos;

V – que resulte em abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes;

Parágrafo único. Para os fins deste Decreto, considera-se sistema viário oficial o conjunto de vias, estradas e logradouros públicos definidos nos Mapas Anexos VI e VII da Lei Complementar nº 541, de 26 de novembro de 2014.

Art. 3º Para a emissão da certidão de anuência municipal em processo de estremação de imóvel urbano, deverão ser atendidos os seguintes requisitos cumulativamente:

I – o imóvel deve estar localizado dentro dos limites da Macrozona Urbana;

II – possuir acesso à malha viária oficial, em conformidade com os Mapas Anexos VI e VII do Plano Diretor de Chapecó;

III – não gerar a abertura de novas vias de circulação, logradouros, estradas municipais, acessos públicos, prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes;

IV – resultar em imóveis que atendam aos índices e parâmetros urbanísticos previstos para o zoneamento em que estiver inserido, tanto na área a ser estremada, quanto na remanescente, em consonância com o Plano Diretor de Chapecó;

V – comprovação de posse do condômino sobre a parcela a estremar de no mínimo 5 (cinco) anos, sendo permitida a soma do tempo de posse dos condôminos anteriores.

VI – comprovar a preexistência de infraestrutura essencial, constando, no mínimo com a seguinte infraestrutura:

a) rede de abastecimento de água potável;

b) rede de energia elétrica;

c) drenagem, quando necessário.

Parágrafo único. A comprovação de que o imóvel é atentido com abastecimento de água e energia elétrica se dará através de declaração emitida pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos.

Art. 4º O interessado na análise e anuência municipal no procedimento de estremação de imóvel urbano deverá protocolar requerimento junto a Gerência de Parcelamento do Solo e Informações Cartográficas da Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Obras Estruturantes, acompanhado dos seguintes documentos:

I – requerimento constando a qualificação completa e assinatura do proprietário, ou procurador, desde que acompanhada da devida procuração;

II – matrícula imobiliária atualizada do imóvel que se pretende estremar;

III – certidão negativa de débitos municipais do imóvel objeto da estremação e indicação da inscrição imobiliária do imóvel no cadastro municipal, caso possua;

IV – comprovação da preexistência da infraestrutura essencial, vedada a mera declaração do interessado;

V – memorial descritivo contendo a situação atual e a proposta da fração a estremar, assinado pelo profissional responsável;

VI – projeto assinado pelo proprietário e responsável técnico contendo a situação atual e proposta, com as seguintes informações:

a) mapa de situação atual conforme descrito na matrícula imobiliária, com indicação do norte verdadeiro;

b) situação proposta contendo dimensão da fração a ser estremada, confrontantes, caracterização da área ou indicação do lote e quadra, descrição do sistema viário existente com indicação da largura das vias confrontantes e indicação das áreas de APP ou declaração de inexistência;

VII – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou equivalente;

VIII – declaração de que o imóvel não está localizado em área com inclinação superior a 30% (trinta porcento).

IX - mapa de localização contendo a indicação da área total da matrícula da gleba ou lote, bem como da fração a ser estremada.

§ 1º Não será necessária a retificação da área da gleba originária para a análise e anuência do processo de estremação.

§ 2º Para análise e anuência do pedido de estremação, não será obrigatória a coincidência entre a área indicada no mapa e memorial descritivo do projeto com a da fração ideal registrada na matrícula imobiliária originária.

§ 3º Não será exigida a anuência dos demais coproprietários do imóvel para fins de requerimento de estremação, ressalvados os confrontantes da parcela a ser estremada.

§ 4º Será admitida a estremação de fração ideal não registrada, desde que sejam apresentados para registro, concomitantemente, o título aquisitivo e a escritura pública de estremação, lavrada anteriormente ao ingresso do pedido de estremação, ainda que não levados a registro pelo requerente, adotando-se, no que couber, a previsão do art. 213, § 13, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 5º Os imóveis que estiverem inseridos em mais de um zoneamento, terão o tamanho mínimo de lote definido através da média aritmética ponderada, proporcional entre os zoneamentos incidentes em cada porção do imóvel.

Art. 5º Após análise do processo de estremação, havendo necessidade de alteração no projeto ou complementação de documentos, este será devolvido ao interessado acompanhado da respectiva análise técnica, para as devidas correções e ajustes, antes da emissão da Certidão de Anuência.

Parágrafo único. Na hipótese de indeferimento do pedido de estremação de imóvel urbano pelo técnico analista, caberá recurso adminsitrativo à Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento - CAUG, que deverá ser interposto em um prazo de 15 dias úteis a contar do indeferimento e, sendo acolhidas as razões apresentadas, o processo retornará ao setor responsável para a expedição da certidão de anuência.

Art. 6º Analisado o processo de estremação de imóvel urbano e estando o mesmo em acordo com o disposto neste Decreto, deverá o interessado apresentar 3 vias assinadas do mapa e memorial descritivo para serem carimbadas com atestado de analisado, sendo duas vias devolvidas ao requerente juntamente com a certidão de anuência para os procedimentos registrais devidos e uma via será arquivada no setor responsável pela análise e emissão da anuência municipal.

Parágrafo único. O deferimento do pedido de estremação de imóvel urbano importará na expedição de certidão onde conste a anuência do Município quanto aos termos da estremação proposta, contendo, ainda, as seguintes informações:

I – número do processo;

II – nome e qualificação do proprietário;

III – certificação da existência e indicação dos equipamentos de infraestrutura essencial;

IV – indicação do lote e quadra da parcela estremada;

V – nome do responsável técnico pelo processo e número do documento de responsabilidade técnica.

Art. 7º A atualização do Mapa Urbano Básico – MUB e a criação de cadastro imobiliário para o imóvel estremado somente será realizado após requerimento formal apresentado pelo interessado, acompanhado da respectiva matrícula imobiliária atualizada onde conste o registro da estremação.

Art. 8º Em caso de verificação de indícios de parcelamento irregular do solo, o Município, além de negar a estremação, comunicará

a situação ao Ministério Público para as providências cabíveis.

Art. 9º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

JOÃO RODRIGUES

PREFEITO MUNICIPAL

Documento assinado eletronicamente por **JOAO RODRIGUES**, **Prefeito (a)**, em 14/03/2024, às 16:44, conforme Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 45.314, de 30/05/2023.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://portalsei.chapeco.sc.gov.br/ informando o código verificador **0009012** e o código CRC **710113F2**.