



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ECOPORANGA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
GABINETE DO PREFEITO



MENSAGEM Nº. 026, de 14 de Setembro de 2017.

**DA: PREFEITURA MUNICIPAL DE ECOPORANGA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**ELIAS DAL COL - PREFEITO**

**A: CÂMARA MUNICIPAL DE ECOPORANGA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**DD. ROBÉRIO PINHEIRO RODRIGUES - PRESIDENTE**

**Assunto: Projeto de Lei (envia)**

**Senhor Presidente,**  
**Nobre Edis,**

Tenho a honra de submeter à apreciação dos dignos pares desta Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei Complementar nº 001, de 14 de Setembro de 2017 - **“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS NO MUNICÍPIO DE ECOPORANGA/ES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, conforme preconizado pelo Artigo 16, inciso VIII, da Lei Orgânica do Município de Ecoporanga-ES e Artigo 182, da Constituição Federal de 1988, com o seguinte pronunciamento.

Veicula-se por meio do aludido Projeto de Lei o indispensável aprovo legislativo no sentido de cumprir a política de desenvolvimento urbano consubstanciada na Lei Orgânica do Município de Ecoporanga-ES e na Constituição Federal, objetivando ordenar o pleno desenvolvimento das funções da cidade para garantir o bem estar de seus habitantes.

Nossa finalidade com esse projeto, ainda, é cumprir as determinações contidas no Artigo 183, alínea c, da na Lei Municipal nº 1.235, de 18 de outubro de 2006.

Tendo em vista a real necessidade do presente Projeto de Lei, é que solicitamos à aprovação da matéria em **REGIME DE URGÊNCIA ESPECIAL**.

Ao ensejo, aproveito para renovar a Vossa Excelência e aos seus ilustres pares, protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

**ELIAS DAL COL**  
**Prefeito Municipal**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ECOPORANGA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 001/2017**

PROTOCOLO 019700/17  
CÂMARA MUNICIPAL DE ECOPORANGA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

20 SET 2017 6.09.48

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS NO MUNICÍPIO DE ECOPORANGA/ES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

  
FUNCIONÁRIO  
O Prefeito Municipal de Ecoporanga, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

**CAPÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** O parcelamento e a ocupação do solo para fins urbanos em todo o território do Município, serão regidos por esta Lei, pela Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e pela Lei Estadual nº 7.943, 16 de dezembro de 2004.

**Art. 2º.** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por Lei Municipal.

**§1º.** Consideram-se zonas urbanas aquelas localizadas dentro do perímetro urbano, sendo este determinado por lei específica.

**§2º.** Considera-se zona de expansão urbana áreas ainda não urbanizadas de baixa densidade populacional, consideradas passíveis de urbanização a médio e longo prazo e localizadas em áreas contíguas ao perímetro urbano numa distância de até 3.000 m (três mil metros).

**§3º.** Consideram-se zonas de urbanização específica os núcleos de urbanização localizados fora da mancha urbana consolidada, mas que guardam características de zona urbana.

**Art. 3º.** O parcelamento do solo abrangido por esta lei refere-se ao loteamento e ao desmembramento.

**§1º.** Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias de circulação existentes.

**§2º.** Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ECOPORANGA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
GABINETE DO PREFEITO



**§3º.** Considera-se gleba a porção de terra que não tenha sofrido nenhum parcelamento anterior de caráter urbano e que possa ser subdividida em outras porções ou lotes destinados à edificação.

**§4º.** Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

**Art. 4º.** Os loteamentos ou desmembramentos poderão ser instalados nas seguintes modalidades:

**I - Residenciais** - de uso exclusivamente residencial, onde não será permitida a construção ou o uso de prédios para fins comerciais, de prestação de serviços ou industriais;

**II - Mistos** - de uso residencial, onde se permitirá além da construção de prédios residenciais, também a edificação e o uso de prédios para fins comerciais e de prestação de serviços, vedando-se a construção e o uso de prédios existentes para fins industriais;

**III - Industriais** - de uso exclusivamente industrial, vedando-se o seu uso para fins residenciais, tolerando-se o comércio dos produtos industrializados, montados, modificados ou transformados, desde que realizados no próprio prédio da indústria ali instalada.

**Parágrafo Único.** O Poder Executivo Municipal determinará, por Decreto, os locais adequados para cada modalidade de loteamento, caso a legislação municipal seja omissa.

**Art. 5º.** O tamanho dos lotes oriundos de loteamentos ou desmembramentos serão os seguintes:

**I** - Para os loteamentos ou desmembramentos residenciais e mistos a área mínima será de 160,00 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados) com testada mínima de 08 (oito) metros de frente para a via pública e a área máxima de 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), não se tolerando, nos loteamentos já aprovados ou registrados o reparcelamento ou desdobro de lotes cuja área remanescente seja inferior a 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);

**II** - Para os loteamentos ou desmembramentos industriais a área mínima será de 1.000,00 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados), com testada mínima de 20,00 m (vinte metros) de frente para a via pública e área máxima de 25.000,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados), entretanto, caso necessário, não se vedará à fusão de um ou mais lotes contíguos após o registro do loteamento em cartório;

**III** - Para os loteamentos ou desmembramentos em área urbana ou de expansão urbana já instalada, porém em situação irregular, seguirão diretrizes para loteamentos residenciais, com testada mínima de 6,25 (seis metros e vinte e cinco centímetros) e área mínima de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ECOPORANGA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
GABINETE DO PREFEITO



**Art. 6º.** Não será permitido o parcelamento do solo nos seguintes casos:

- I - Em áreas onde as condições geológicas não aconselham edificações, ficando a cargo da defesa civil do município a determinação de tais áreas;
- II - Em áreas de preservação histórica, arqueológica, ambiental, ecológica ou paisagística, assim definidas por Lei específica;
- III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- IV - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam preliminarmente saneados, conforme dispõe o parágrafo único deste artigo;
- V - Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, sem o exame e anuência prévia da Prefeitura Municipal, que considerando o interesse público e, ou as técnicas de engenharia, decidirá sobre a conveniência do parcelamento.

**Parágrafo Único.** Nos casos previstos nos incisos IV e V deste artigo, o interessado deverá submeter à aprovação da Prefeitura Municipal o Projeto de Saneamento e Reparação da área, sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA).

**Art. 7º.** Na implantação dos projetos de loteamento ou desmembramento, dever-se-ão preservar as florestas e demais formas de vegetação natural nas margens de rios e áreas lacustres, bem como a fauna existente.

**Art. 8º.** No loteamento ou desmembramento não poderá resultar terreno encravado, sem saída direta para via ou logradouro público.

**CAPÍTULO II**  
**REQUISITOS URBANÍSTICOS**

**Art. 9º.** Os loteamentos deverão ser servidos de:

I - Infraestrutura básica, tais como:

- a) Rede de escoamento de águas pluviais;
- b) Iluminação pública;
- c) Rede de esgoto sanitário ligada aos lotes;
- d) Abastecimento de água potável ligada aos lotes;
- e) Energia elétrica pública e domiciliar;
- f) Vias de circulação pavimentadas e com meios-fios.

II - Áreas de equipamentos urbanos e comunitários destinadas a:

- a) Educação;
- b) Cultura;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ECOPORANGA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
GABINETE DO PREFEITO



- c) Saúde;
- d) Lazer e similares.

**Art. 10.** Os loteamentos e os desmembramentos no que couber, deverão ter, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba loteada destinada a equipamentos urbanos e comunitários, assim distribuídos:

**I - Área Institucional:** Compreende a instalação de equipamentos comunitários, tais como escolas, creches, praças, parques infantis, prédios de uso público, áreas de lazer, etc., abrangendo 5% (cinco por cento) do total da gleba loteada;

**II - Área Verde:** Compreende os espaços de domínio público que desempenhem função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade ambiental, funcional e estética, abrangendo 10% (dez por cento) do total da gleba loteada, sendo permitido o fracionamento, desde que uma das áreas corresponda, no mínimo, a metade da área verde total;

**III - Área de Arruamento:** Destina-se a abertura de vias de circulação na gleba e devem ocupar no máximo, os 20% (vinte por cento) restantes do total da gleba loteada, podendo tal índice, em caso de problemas técnicos que inviabilizem seu alcance, ser completado com área verde adicional ou área institucional;

**IV - Áreas "Non Aedificandi":** Ao longo das estradas de rodagem estaduais e municipais, com largura de 15 (quinze metros) de cada lado, em toda a extensão em que o parcelamento fizer divisa;

**V - Áreas "Non Aedificandi":** Ao longo de linhas de alta tensão, em toda a extensão em que o parcelamento fizer divisa, de acordo com a legislação estadual e federal pertinentes, que deverá ser obedecida por ocasião da aprovação junto aos órgãos competentes.

**VI - Área de preservação permanente de 15 (quinze) metros de cada lado, ao longo das águas correntes, em toda a extensão em que o parcelamento fizer divisa.**

**VII - Área de preservação permanente das águas dormentes e nascentes, com trinta metros de raio.**

**§1º.** Nos loteamentos industriais, a critério do município, poderá ser dispensada a reserva de área institucional e diminuição do índice de área verde, devendo considerar como APP as medias constantes da Lei nº 12.651/2012 e Resolução CONAMA nº 303/02.

**§2º.** As vias de circulação dos loteamentos deverão ter as seguintes dimensões:

**I - Ruas com no mínimo 10 (dez) metros de largura, com leito carroçável de 07 (sete) metros de largura, e passeios em ambos os lados com 1,5 metros (um metro e meio) de largura;**

**II - Avenidas com no mínimo 15 (quinze) metros de largura, com leitos carroçáveis de 10 (dez) metros de largura, e passeios com 2,5 metros (dois metros e meio) de cada lado;**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ECOPORANGA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
GABINETE DO PREFEITO



**Art. 11.** A critério do Poder Público Municipal, poderão ser permitidas outras dimensões, quando forem continuções de ruas já existentes, podendo a rua projetada ter a mesma largura daquela que continua, tanto no leito carroçável, como nos passeios laterais, mesmo que tais dimensões sejam inferiores ou superiores àquela exigida no parágrafo anterior.

**Art. 12.** O comprimento das quadras não poderão ser superiores a 180 m (cento e oitenta) metros e a largura máxima admitida será de 100 (cem) metros, salvo nos loteamentos destinados a uso industrial ou em zonas especiais de interesse social (ZEIS).

**Art. 13.** A declividade das vias de circulação dos loteamentos não poderá ser superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas do Setor de Engenharia do Município.

**Art. 14.** As vias de circulação deverão ser articuladas com o sistema viário municipal adjacente ao loteamento, harmonizando-se com a topografia do local.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS OBRAS E EQUIPAMENTOS URBANOS**

**Art. 15.** Serão exigidos dos loteadores de solo os seguintes equipamentos urbanos nos loteamentos e desmembramentos, no que couber:

- a) Abertura e demarcação de quadras, lotes e áreas públicas;
- b) Sistema de escoamento de águas pluviais;
- c) Construção de galeria de águas pluviais nas vias de circulação onde for necessário, a critério do Poder Público Municipal;
- d) Rede de água;
- e) Rede de esgoto;
- f) Instalação de rede de energia elétrica e iluminação pública;
- g) Pavimentação das vias de circulação;
- h) Arborização de rua e área verdes.

**§1º.** Nos locais onde seja inviável a interligação da rede de água do parcelamento à rede mantida pela CESAN, será permitida a implantação de rede isolada particular interligada a poço artesiano ou sub-artesiano, conforme o caso, com instalação de reservatório elevado com capacidade adequada à densidade habitacional prevista para o empreendimento, de acordo com as normas emitidas pela CESAN.

**§2º.** Após a abertura do poço acima referido, o empreendedor deverá mandar fazer análise da água obtida, em órgão especializado para tal finalidade, apresentando à Secretaria Municipal de Saúde o resultado da análise obtida, e se constatar que a água obtida no poço não seja potável ou apresente elementos inadequados ao



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ECOPORANGA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
GABINETE DO PREFEITO



consumo, o loteador será obrigado a construir estação de tratamento devidamente aprovada pela CESAN adequada ao fornecimento de água potável aos adquirentes dos lotes.

**§3º.** Nos sistemas isolados de captação de água, o loteador será responsável pela instalação e operação do sistema de tratamento de água, sistema este a ser posteriormente assumido pela CESAN ou pelo Poder Público Municipal.

**§4º.** Nesses casos, enquanto não forem de responsabilidade da CESAN ou do Poder Público Municipal, o loteador deverá apresentar a análise da água semestralmente, ou a qualquer tempo a critério da Secretaria Municipal de Saúde.

**§5º.** A critério do Poder Público Municipal e em áreas de uso essencialmente industrial, poderá ser dispensada a instalação de sistema isolado de captação de água pelo loteador, sendo tal responsabilidade transferida aos adquirentes dos lotes.

**Art. 16.** O loteador deverá fornecer ao Setor de Engenharia do Município um cronograma de conclusão das obras exigidas para o parcelamento pretendido, com prazo máximo de conclusão de 04 (quatro) anos, a contar da data de sua aprovação, acompanhado do competente instrumento de caução em garantia de execução das obras e posterior registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca.

**§1º.** A referida caução poderá ter como objeto os próprios lotes do parcelamento pretendido, com a devida avaliação, cujo montante deverá ser igual ou superior a 150% (cento e cinquenta por cento) do valor das obras a serem executadas.

**§2º.** A critério do Poder Público Municipal, o loteador poderá ofertar outros imóveis em caução como garantia das obras a serem executadas no empreendimento, desde que aceitos e dentro do Município, observada a mesma proporção.

**§3º.** A caução será feita através de hipoteca registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis, por ocasião do registro do parcelamento, tendo como beneficiário o Município de Ecoporanga/ES.

**§4º.** No caso da garantia ser estipulada em lotes do mesmo empreendimento, poderá o Poder Público Municipal vincular cada obra a um número certo de lotes, devendo o Setor de Engenharia, ao término de cada obra e a requerimento do loteador, constatar se a obra foi realizada de acordo com o projeto e, caso positivo, lavrar Certidão de Liberação que servirá como documento hábil para o cancelamento da hipoteca.

**§5º.** Caso a garantia seja a hipoteca de somente uma ou de várias propriedades indivisíveis na proporção da garantia ofertada, a hipoteca somente será cancelada ao término de todas as obras programadas.

**§6º.** No caso de obra executada por exigência de Concessionária de Serviço Público, o loteador, para obter a certidão de cancelamento de hipoteca, deverá apresentar documento da Concessionária atestando a entrega da obra de acordo com as



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ECOPORANGA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
GABINETE DO PREFEITO



determinações por ela exaradas, sem prejuízo de eventual vistoria e aprovação da obra pelo Setor de Engenharia do Município.

**§7º.** Constatada a inexecução parcial ou total de obra no prazo do cronograma, o loteador será constituído em mora, mediante notificação e, em seguida, o fato será comunicado ao Ministério Público e requerido ao Poder Judiciário para que sejam determinadas as providências, previstas no artigo 38 da Lei Federal nº 6.766/79.

**§8º.** Em caso de inadimplência do loteador, o Poder Público Municipal, em atenção ao artigo 40 da Lei Federal nº 6.766/79, poderá requerer o levantamento da caução e, com ela, promover a execução das obras faltantes e, caso do valor obtido com o levantamento da caução seja insuficiente para o término das obras, o Poder Público Municipal requererá ao Juízo o recebimento das prestações dos lotes diretamente dos adquirentes e das quantias depositadas em Cartório.

**§9º.** É expressamente proibida a venda, reserva de lote ou propriedade hipotecada como garantia da execução das obras exigidas para aprovação do parcelamento.

**§10.** Em caso de serem dados lotes do loteamento como caução, a escolha dos lotes será feita pelo Município.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **PROCEDIMENTOS E DOCUMENTAÇÃO PARA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS**

**Art. 17.** Os procedimentos para aprovação do parcelamento do solo para fins urbanos são os descritos nas seções deste capítulo, considerando as etapas preliminares à elaboração do projeto, bem como as ações posteriores necessárias para consolidação jurídica dos parcelamentos aprovados.

**Art. 18.** A aprovação do projeto de loteamento pela Prefeitura será precedida de:

- I - Expedição de Diretrizes Urbanísticas, conforme definidas nesta lei;
- II - Carta de Anuência expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- III - Laudo do IDAF, conforme o caso;
- IV - Carta de viabilidade técnica quanto aos serviços públicos de:
  - a) Abastecimento de água colocada á disposição em cada lote.
  - b) Coleta e tratamento de esgoto sanitário.
  - c) Fornecimento de energia elétrica e de iluminação pública domiciliar.
- V - Anuência do INCRA;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ECOPORANGA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
GABINETE DO PREFEITO

**VI - Licença Ambiental** expedida pelo lema (Instituto Estadual do Meio Ambiente) ou por outro órgão público legalmente possuidor desta competência através de convênio ou ato administrativo próprio.

**SEÇÃO I**  
**DIRETRIZES URBANÍSTICAS**

**Art. 19.** O interessado deve solicitar à Prefeitura Municipal as diretrizes urbanísticas e de planejamento municipal para o uso do solo e procurar obter acesso a todas as informações pertinentes à área urbana a ser parcelada, no que diz respeito ao traçado dos lotes, sistema viário, espaços livres e áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários. Deve solicitar ainda uma Carta de Anuência que será exigida por outros órgãos em momentos posteriores, informando que não há impedimento quanto à localização do loteamento no local pretendido, de acordo com a legislação pertinente ao zoneamento municipal e ao perímetro urbano.

**Parágrafo Único.** A Prefeitura somente emitirá anuência para empreendimentos situados dentro do perímetro urbano ou na área de expansão urbana.

**Art. 20.** O requerimento do interessado ou representante legal, assinado pelo proprietário do terreno, endereçado ao Prefeito Municipal, solicitando as diretrizes da Prefeitura para elaboração do projeto de parcelamento para fins urbanos, nos termos da Lei Federal 6.766/79, deverá estar instruído com:

- I - Procuração com firma reconhecida, constituindo o representante legal para acompanhamento administrativo;
- II - Título de propriedade da área, registrado no Cartório do Registro Geral de Imóveis e certidão de ônus da propriedade;
- III - Certidão de inteiro teor comprobatória da propriedade, atualizada, expedida pelo Cartório do Registro Geral de Imóveis;
- IV - Cópia do levantamento planialtimétrico da área objeto do pedido, na escala 1:1000, com curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites da área, para que haja perfeito reconhecimento e localização da área, bem como cópia do arquivo digital em CD;
- V - Documentos pessoais do titular da propriedade (RG, CPF, certidão que comprove o estado civil do interessado);

**Art. 21.** O requerimento deverá ser protocolado no Protocolo Geral da Prefeitura Municipal, que o encaminhará imediatamente à Secretaria Municipal de Finanças, para a coleta de informações, pareceres e, ao final, o remeterá ao Prefeito Municipal para aprovação ou rejeição do pedido.

**Art. 22.** O processo será encaminhado a Área de Licenciamento e Fiscalização de Obras do Município para análise e expedição das diretrizes solicitadas no prazo máximo de 10 (dez) dias, se a documentação estiver em ordem. Caso contrário,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ECOPORANGA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
GABINETE DO PREFEITO

constatando falta, falha ou erro que impeça o fornecimento das diretrizes, o processo será remetido à Assessoria Jurídica para determinar os acertos necessários.

**Art. 23.** Estando em ordem o processo, serão expedidas as diretrizes que nortearão o projeto de loteamento.

**Art. 24.** Nas diretrizes, serão indicadas as áreas verdes, as áreas institucionais, e as áreas *non aedificandi*, conforme definição do art. 10, desta lei.

**Parágrafo Único.** O prazo de validade das diretrizes é de 04 (quatro) anos, nos termos da legislação federal pertinente.

**Art. 25.** Expedidas as diretrizes, será o processo encaminhado à Secretaria Municipal do Meio Ambiente para expedição da carta de anuência.

**§1º.** A carta de anuência informará que não há impedimento quanto à localização do loteamento no local pretendido, de acordo com a legislação pertinente ao zoneamento municipal e ao perímetro urbano.

**§2º.** A Prefeitura somente emitirá anuência para empreendimentos situados dentro do perímetro urbano ou na área de expansão urbana.

**Art. 26.** Com a expedição das diretrizes e da carta de anuência, o requerente poderá providenciar todos os projetos, memoriais e documentos exigidos pelos órgãos estaduais e federais competentes, que deverão ser protocolados e juntados ao processo.

**SEÇÃO II**  
**DO LAUDO DO IDAF**

**Art. 27.** Após fixadas as diretrizes e expedida carta de anuência, o proprietário do loteamento providenciará junto ao IDAF, o Laudo Técnico da área, em conformidade com o art. 35, da Lei Estadual nº 7.943/2004.

**Art. 28.** O IDAF, através de seu corpo técnico, após vistoria *in loco*, elaborará um laudo técnico, caracterizando a cobertura vegetal existente na área a ser loteada e fornecerá diretrizes quanto às áreas onde será permitida a supressão de vegetação e ainda quanto às áreas passíveis de parcelamento, fazendo-se um mapa com demarcação das áreas, atendidas as normas sobre Áreas de Preservação Permanente - APP, e Áreas de Reserva Legal - ARL, definidas nesta Lei.

**§ 1º.** As APP's, deverão ter como função a de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico da fauna e da flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar da população humana.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ECOPORANGA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
GABINETE DO PREFEITO



§ 2º. A ARL deverá ser, no mínimo 20% (vinte por cento) da propriedade, onde não é permitido o corte raso e a supressão de florestas de preservação ambiental, se for o caso.

**Art. 29.** Os custos para expedição do laudo serão suportados pelo loteador.

### **SEÇÃO III**

#### **DAS CARTAS DE VIABILIDADE TÉCNICA DE SERVIÇOS PÚBLICOS**

**Art. 30.** O loteador deverá solicitar carta de viabilidade técnica das concessionárias de água, saneamento básico, de fornecimento de energia elétrica, quanto ao atendimento da gleba a ser parcelada.

**Art. 31.** Nenhum loteamento será aprovado sem os projetos de abastecimento de água, de coleta e tratamento de esgoto sanitário, e de energia elétrica.

### **SUBSEÇÃO I**

#### **DO ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL E ESGOTO SANITÁRIO**

**Art. 32.** A carta de viabilidade de atendimento com serviços de água potável domiciliar e coleta e tratamento de esgoto sanitário será expedido pela CESAN.

**Art. 33.** Se a CESAN informar que não possui viabilidade técnica de atendimento quanto ao fornecimento de água e/ou coleta/tratamento de esgoto para o empreendimento, deverão ser apresentadas à Prefeitura as propostas alternativas que serão adotadas para esses serviços, cujas propostas deverão estar de acordo com as normas técnicas vigentes.

### **SUBSEÇÃO II**

#### **DO FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA**

**Art. 34.** O loteador deverá solicitar à ESCELSA uma carta de viabilidade técnica quanto ao fornecimento de energia elétrica para o loteamento.

**Art. 35.** O projeto de energia elétrica deverá contemplar o fornecimento de iluminação pública em todo o loteamento e energia domiciliar colocados à disposição em cada lote.

### **SEÇÃO IV**

#### **ANUÊNCIA DO INCRA**

**Art. 36.** O interessado deverá solicitar ao INCRA anuência para o parcelamento, conforme dispõe o art. 53, da lei federal 6.766/79, que deverá se anexada ao processo para análise quando da aprovação do loteamento.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ECOPORANGA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
GABINETE DO PREFEITO



**SEÇÃO V**  
**DA LICENÇA AMBIENTAL**

**Art. 37.** Nenhum loteamento será aprovado sem a licença ambiental.

**Art. 38.** Para obtenção da licença ambiental serão observados os procedimentos estabelecidos por lei estadual e pelo IEMA.

**Art. 39.** A Licença Prévia - LP, expedida pelo IEMA, é suficiente para aprovação do projeto de loteamento, devendo as demais licenças serem juntadas no processo na medida em que forem sendo expedidas.

**SEÇÃO VI**  
**DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO**

**Art. 40.** Após a obtenção de anuência do INCRA, caso seja necessário, da carta de viabilidade de prestação de serviços de abastecimento de água e coleta de esgoto, de energia elétrica, e licença ambiental, o loteador pedirá a aprovação do parcelamento.

**Art. 41.** O pedido de aprovação deverá ser feito pelo interessado, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Requerimento do interessado ou representante legal, assinado pelo proprietário do terreno, solicitando a aprovação pela Prefeitura do projeto de parcelamento para fins urbanos, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, da Lei nº 7.943/04 e desta Lei.

II - Procuração com firma reconhecida, constituindo o representante legal para acompanhamento administrativo e retirada do documento final (se necessário);

III - Título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro Geral de Imóveis, e certidão de inteiro teor comprobatória da propriedade, atualizada, expedida pelo cartório acima mencionado;

IV - Certidão negativa de débito de tributos municipais, expedida pela Secretaria Municipal de Finanças;

V - Três vias impressas em papel sulfite, do projeto de loteamento, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico, em escala 1:1000 ou 1:500, para o total da gleba constante da certidão de propriedade e contendo no mínimo: endereço, delimitação exata da gleba, nomes dos confrontantes, quadro de áreas, curvas de nível de metro em metro, norte, lotes, quadras, sistemas de vias com o devido estaqueamento, zonas de uso, dimensões das divisas da área, áreas públicas *non aedificandi*. Deverá ser apresentado memorial descritivo de cada projeto, croquis individuais das quadras em escala 1:1000 no papel A4 e cronograma de execuções de obras, bem como cópia dos arquivos digitais dos projetos e croquis em CD.

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) referente ao projeto de parcelamento, bem como dos demais projetos;

VII - Memorial descritivo do empreendimento, devidamente assinado pelo proprietário e responsável técnico, contendo a descrição sucinta do parcelamento e a fixação da



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ECOPORANGA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
GABINETE DO PREFEITO



zona ou zonas de uso predominante; as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas; a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do parcelamento; a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existente no parcelamento e adjacências;

**VIII** - Projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água e respectiva rede de distribuição, aprovado pelo órgão competente, responsável pelo serviço de distribuição de água, indicando a fonte abastecedora e volume;

**IX** - Projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos de coletores, assim como o local de lançamento final;

**X** - Projeto completo da rede de energia elétrica, aprovado pelo órgão competente, obedecendo as suas medidas, padrões e normas;

**XI** - Cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos;

**XII** - Projeto de terraplenagem, com seções transversais e longitudinais das vias de circulação.

**Art. 42.** O pedido será encaminhado a Área de Licenciamento e Fiscalização de Obras do Município para verificar os requisitos urbanísticos para loteamento de acordo com as legislações federal, estadual e municipal vigentes, tais como:

**I** - Destinação das áreas para sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público (art. 4º, inciso I, da Lei Federal 6.766/79);

**II** - Existência de águas correntes e dormentes na área, proximidade de rodovias, rede de alta tensão de energia elétrica e de reserva de faixa *non aedificandi*;

**III** - Articulação das vias de circulação do parcelamento com as vias de circulação adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonia com a topografia local e existência de lotes encravados;

**IV** - Usos permitidos e índices urbanísticos de parcelamentos e ocupação do solo de acordo com o zoneamento municipal (áreas mínimas e máximas de lotes, testadas e os coeficientes de aproveitamento);

**V** - Declividade das ruas e lotes;

**VI** - Desenho urbanístico do parcelamento (subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração; dimensões lineares e angulares das vias de circulação, quadras e lotes, perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças; indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias de circulação projetadas; indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais), bem como do memorial descritivo, de acordo com o art. 9º da Lei Federal 6.766/79 e esta lei;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ECOPORANGA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

GABINETE DO PREFEITO



**VII** - Previsão de infraestrutura básica cujas dimensões que atendam aos índices urbanísticos definidos nesta lei e pelo Plano Diretor ou Lei Municipal para a zona em que se situe;

**VIII** - Cronograma para conclusão do empreendimento e execução das obras de infraestrutura básica.

**Parágrafo Único.** O Chefe da Área de Licenciamento e Fiscalização de Obras deverá se manifestar em dez dias, em parecer técnico fundamentado, fazendo-se menção do atendimento das exigências mencionadas do caput deste artigo.

**Art. 43.** Após a manifestação do Chefe da Área de Licenciamento e Fiscalização de Obras, o Assessor Jurídico do Município outorgará parecer sobre o pedido de parcelamento.

**Parágrafo Único.** Com o parecer jurídico, será encaminhado minuta de decreto de aprovação do loteamento.

**Art. 44.** Após o parecer jurídico, o processo será encaminhado ao Prefeito Municipal para decisão.

**Art. 45.** A aprovação deverá ser feita por despacho nos autos e por Decreto, conforme minuta.

**Art. 46.** As falhas, faltas e pendências serão regularizadas no prazo de 15 (quinze) dias.

**Art. 47.** O projeto de parcelamento deverá ser aprovado ou rejeitado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua apresentação.

## **SEÇÃO VII**

### **DO REGISTRO DO PARCELAMENTO**

**Art. 48.** Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, conforme art. 18 da Lei Federal 6.766/79.

**Parágrafo Único.** O prazo será contado da data que o loteador receber cópia do decreto de aprovação.

**Art. 49.** Para o registro do loteamento serão observadas as exigências da lei 6.766/79.

## **SEÇÃO VIII**

### **DO ALVARÁ DE INSTALAÇÃO**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ECOPORANGA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
GABINETE DO PREFEITO



**Art. 50.** Aprovado o parcelamento, será expedido Alvará de Instalação pela Área de Licenciamento e Fiscalização de Obras da Secretaria Municipal de Obras, no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados do recebimento do processo.

**SEÇÃO IX**  
**DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**

**Art. 51.** Após a aprovação do parcelamento o loteador solicitará à Prefeitura o Alvará de Construção, que autoriza o início das obras. Porém, a comercialização dos lotes só é permitida após o registro do projeto de parcelamento no Cartório de Registro Geral de Imóveis.

**Art. 52.** Será expedido alvará para cada tipo de obra ou serviço a ser executado no loteamento.

**Art. 53.** Para a expedição do Alvará de Construção será apresentado o projeto da obra a ser executada, cumpridas as exigências do Código de Obras e Edificações do Município.

**Art. 54.** As obras deverão contemplar, no mínimo, a implantação das redes de abastecimento de água potável e distribuição de energia elétrica, e dos sistemas de escoamento de água pluvial e coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário.

**Art. 55.** Concluídas as obras, o loteador comunicará por escrito à Prefeitura Municipal, e solicitará a emissão do Termo de Conclusão das Obras. De posse desse documento, o loteador deverá protocolar o requerimento de licença de operação (LO) no IEMA, último documento para finalizar o processo de licenciamento ambiental, em que o empreendimento fica liberado para a ocupação.

**Art. 56.** As obras deverão ser aceitas ou recusadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do protocolo da comunicação do término das obras feita pelo loteador à Prefeitura Municipal.

**SEÇÃO X**  
**DA FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS DE PARCELAMENTO**

**Art. 57.** Durante as obras de parcelamento, cabe à Área de Licenciamento e Fiscalização de Obras fiscalizar sua execução de modo a garantir sua conformidade com o projeto aprovado.

**CAPÍTULO V**  
**DAS TAXAS**

**Art. 58.** O loteador deverá recolher aos cofres do Município, através da Secretaria Municipal da Finanças, as taxas referentes ao parcelamento do solo urbano, em conformidade com o Código Tributário do Município de Ecoporanga/ES.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ECOPORANGA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
GABINETE DO PREFEITO



**CAPÍTULO VI**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 59.** Aprovado o loteamento, o loteador assinará Termo de Compromisso de Preservação de Área Verde. Assinará também termo de compromisso de preservação, conservação e reflorestamento das Áreas de Preservação Permanente, quando for o caso.

**Art. 60.** O loteador assinará contrato de transferência da rede coletora e estação de tratamento de esgoto, da rede de energia elétrica e da rede de abastecimento de água potável, para as concessionárias de tais serviços, quando couber.

**Art. 61.** Deverá juntar ao processo documento da concessionária pública se responsabilizando pela operação e manutenção do sistema de coleta de tratamento de esgoto sanitário, no caso de ser coletivo.

**Art. 62.** Nenhuma construção poderá ser levantada no loteamento, sem que as obras de infraestrutura básica estejam construídas, sob pena de embargo da obra e aplicação de multa ao comprador e ao loteador.

**Art. 63.** Os espaços livres de uso comum, as vias de circulação e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 da Lei Federal 6.766/79.

**CAPÍTULO VII**  
**DAS PENALIDADES**

**Art. 64.** A Prefeitura Municipal promoverá a responsabilidade civil ou criminal perante o Ministério Público Estadual dos responsáveis por parcelamentos efetuados em desobediência às normas federais, estaduais e municipais, sujeitando-os à legislação vigente.

**Art. 65.** As infrações da presente Lei darão ensejo à cassação do alvará, embargo administrativo da obra ou aplicação de multas e não eximem a responsabilidade civil dos infratores.

**Art. 66.** Em desobediência da transgressão da presente Lei, será lavrado o Auto de Infração pela Prefeitura Municipal.

**Art. 67.** Depois de lavrado o auto de infração, o empreendimento deverá ser embargado ou interditado administrativamente, podendo ser solicitado o auxílio de força pública, quando necessário, para fazê-lo respeitar.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ECOPORANGA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
GABINETE DO PREFEITO



**Art. 68.** O embargo terá lugar sempre que, sem alvará regularmente expedido e registrado, estiver sendo feita qualquer obra ou instalação de equipamento que depende de Licença.

§1º. São passíveis de embargo, também, as obras licenciadas para implantação de loteamento cuja execução não estiver de acordo com o projeto aprovado, ou com qualquer das prescrições do Alvará.

§2º. São passíveis de embargo as obras ou assentamentos de equipamentos feitos de forma irregular, especialmente quando tais irregularidades possam comprometer a drenagem natural das terras, a estabilidade das obras e a segurança de pessoas.

**Art. 69.** O embargo/interdição ou auto de infração será executado pela Área de Licenciamento e Fiscalização de Obras, o qual constará:

- I - Nome do responsável pelo parcelamento;
- II - Nome dos proprietários;
- III - Nome dos responsáveis técnicos;
- IV - Motivo do embargo;
- V - Data do embargo;
- VI - Assinatura do responsável pela implantação das obras.

§1º Negando-se o responsável pela implantação do parcelamento a assinar o auto de embargo/interdição ou auto de infração, o agente público deverá fazer constar referida negativa e se possível for providenciar assinatura de duas testemunhas devidamente identificadas.

§2º. Os órgãos interessados na efetivação de embargos/ interdições solicitarão providências cabíveis diretamente à Secretaria Municipal de Obras, através de ofício, do qual deverão constar especialmente todos os elementos justificativos da medida a ser efetivada e a referência à autuação já procedida.

§3º. Recebida a solicitação descrita no parágrafo anterior, a Secretaria Municipal de Obras, dentro de 48 (quarenta e oito) horas, acusará o recebimento e informará sobre as providências que adotará.

**Art. 70.** O levantamento do embargo só poderá ser autorizado depois da regularização da obra ou do assentamento do equipamento.

§ 1º. A Prefeitura Municipal estabelecerá prazo para o interessado legalizar a obra ou assentamento, não superior a 30 (trinta) dias.

§ 2º. Se a obra ou assentamento de equipamento não forem legalizáveis, o levantamento do embargo só poderá ser concedido depois da demolição, desmonta, recomposição ou retirada de tudo que tiver sido executado irregularmente.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ECOPORANGA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

GABINETE DO PREFEITO



**§ 3º.** O pagamento das multas não exclui a aplicação de outras sanções previstas em lei, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras, de acordo com o projeto aprovado.

**Art. 71.** A reincidência específica da infração acarretará para o profissional responsável pela execução da obra, pena de suspensão de sua licença para construir no município pelo prazo de 02 (dois) anos.

**CAPÍTULO VIII**

**DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 72.** Caberá ao Poder Público Municipal a promoção de loteamentos de interesse social, isoladamente ou em parceria com a União, Estado ou agentes privados, dentro das zonas de interesse social previamente determinadas pelo Plano Diretor ou legislação específica.

**Art. 73.** A infraestrutura básica dos loteamentos de interesse social consistirá de:

I - Vias de circulação;

II - Soluções para a coleta e o escoamento das águas pluviais podendo-se aceitar soluções alternativas, de baixo custo, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos ambientais competentes;

III - Rede de abastecimento de água potável;

IV - Soluções para esgotamento sanitário, podendo-se aceitar soluções alternativas, de baixo custo, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos ambientais competentes;

V - Rede de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública.

**§1º.** Os lotes terão área mínima de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 08 (oito) metros.

**§2º.** O sistema viário deverá atender às condições de viabilidade social, econômica e ambiental de cada caso, definidas pelos órgãos municipais competentes.

**Art. 74.** As obras de urbanização nos loteamentos de interesse social, à partir do disposto nas Leis Federais 6.766/79 e 9.785/99 e nesta lei, serão especificadas e programadas pelos órgãos municipais competentes de forma a conseguir em cada caso específico, o equilíbrio entre as condições mínimas de preservação ambiental, habitabilidade, salubridade e segurança e a viabilidade técnica e econômica do empreendimento.

**Parágrafo Único.** Independente das obras que vierem a ser especificadas, deverão ser desenvolvidos todos os projetos exigidos nesta lei para loteamentos comuns.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ECOPORANGA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

GABINETE DO PREFEITO



**Art. 75.** Os loteamentos de interesse social deverão ter os seus processos de aprovação, licenciamento ambiental e registro imobiliário obedecendo a mesma sistemática estabelecida para os loteamentos comuns.

**CAPÍTULO IX**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 76.** Os parcelamentos do solo que estiverem irregulares ou clandestinos até a data da promulgação desta lei, poderão ser regularizados na forma em que estão, mesmo que não atendam a todos os artigos da presente lei, entretanto, deverão se enquadrar na legislação, federal e estadual pertinentes à espécie e obter a aprovação da Prefeitura Municipal.

**Parágrafo Único.** A Área de Licenciamento e Fiscalização de Obras do Município efetuará diligência ao local e, após o exame das plantas, memoriais e demais documentos apresentarão a relação de obras necessárias à regularização do parcelamento.

**Art. 77.** As infrações a esta lei serão obrigatoriamente comunicadas ao Ministério Público para aplicação das disposições contidas nos artigos 50 e 51 da Lei Federal nº 6.766/79, sem prejuízo do ressarcimento aos cofres públicos de eventuais prejuízos a que venham dar causa.

**Art. 78.** O loteador deverá fornecer à Secretaria Municipal de Finanças, até o dia 30 de cada mês, a relação dos adquirentes ou compromissários dos lotes para fins de tributação, sob pena de multa.

**Art. 79.** O original do processo de parcelamento ficará arquivado na Secretaria Municipal de Finanças, para controle e fiscalização.

**Art. 80.** Os casos omissos na presente lei deverão obedecer à legislação atinente a cada caso.

**Art. 81.** Nos anúncios e publicações de propaganda de projetos de loteamentos aprovados, sempre se mencionará o número e a data de seu registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca.

**Art. 82.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 83.** Revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Ecoporanga, Estado do Espírito Santo, aos 14 (quatorze) dias do mês de Setembro (09), do ano de dois mil e dezessete (2017).

  
**ELIAS DAL' COL**  
Prefeito Municipal



**Presidência da República**  
**Casa Civil**  
**Subchefia para Assuntos Jurídicos**



**LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979.**

Texto compilado

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

**CAPÍTULO I**

**Disposições Preliminares**

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

~~§ 5º Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.~~ (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. (Redação dada pela Lei nº 11.445, de 2007). (Vigência)

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

I - vias de circulação; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

II - escoamento das águas pluviais; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

III - rede para o abastecimento de água potável; e (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de  
 Identificador: 310039003A005000 Conferência em <http://www.splonline.com.br/cmecoporanga/splspl/autenticidade>.



acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

~~Art. 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal.~~

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

## CAPÍTULO II

### Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

~~I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo;~~

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

II - os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

~~III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa non-aedificandi de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;~~

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; (Redação dada pela Lei nº 10.932, de 2004)

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

~~§ 1º - A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.~~

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. (Incluído pela Lei nº 10.932, de 2004)

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Art. 5º. O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgostos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.



### CAPÍTULO III

#### Do Projeto de Loteamento

Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 7º. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

~~Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.~~

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

~~Art. 8º. O Município de menos de 50.000 (cinquenta mil) habitantes poderá dispensar, por lei, a fase de fixação das diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei, para a aprovação do loteamento.~~

Art. 8º Os Municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

~~Art. 9º. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.~~

Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)



§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

~~III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;~~

~~III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município;~~ (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

## CAPÍTULO IV

### Do Projeto de Desmembramento

~~Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:~~

Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Identificador: 310039003A005000 Conferência em <http://www.splonline.com.br/cmecoporanga/splspl/autenticidade>.

~~Art. 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o inciso II do art. 4º e o art. 5º desta Lei.~~

Art. 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Parágrafo único - O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido ~~definida~~ à mínima prevista no § 1º do art. 4º desta Lei.

## CAPÍTULO V

### Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

~~Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)~~

~~§ 1º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011).~~

~~§ 2º Nos municípios inseridos no cadastro nacional de que trata o art. 3º A da Lei nº 12.340, de 2010, a aprovação do projeto de que trata o caput ficará vinculada ao atendimento dos requisitos constantes da carta geotécnica de aptidão à urbanização prevista no inciso V do § 2º do referido dispositivo. (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011). (Vigência)~~

~~§ 1º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)~~

~~§ 2º Nos Municípios inseridos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, a aprovação do projeto de que trata o caput ficará vinculada ao atendimento dos requisitos constantes da carta geotécnica de aptidão à urbanização. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012) (Vigência)~~

~~§ 3º É vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis, no plano diretor ou em legislação dele derivada. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)~~

~~Art. 13. Caberão aos Estados o exame e a anuência prévia para a aprovação, pelos Municípios, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:~~

Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup>.

Parágrafo único - No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

Art. 14. Os Estados definirão, por decreto, as áreas de proteção especial, previstas no inciso I do artigo anterior.

Art. 15. Os Estados estabelecerão, por decreto, as normas a que deverão submeter-se os projetos de loteamento e desmembramento nas áreas previstas no art. 13, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo único - Na regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender às exigências urbanísticas do planejamento municipal.

~~Art. 16. A lei municipal definirá o número de dias em que um projeto de loteamento, uma vez apresentado com todos os seus elementos, deve ser aprovado ou rejeitado.~~



Art. 16. A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 1º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

## CAPÍTULO VI

### Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

~~I - título de propriedade do imóvel;~~

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º; (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

~~V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;~~

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

Identificador: 310039003A005000 Conferência em <http://www.splonline.com.br/cmecoporanga/splspl/autenticidade>.





VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a, e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 5º No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 19. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2º - Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3º - Nas capitais, a publicação do edital se fará no Diário Oficial do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região.

§ 4º - O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5º - Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 20. O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

Parágrafo único - No Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

Art. 21. Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Denegado registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo Oficial do Registro de Imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4º deste artigo.

§ 1º Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

§ 2º - É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

Identificador: 310039003A005000 Conferência em <http://www.splonline.com.br/cmecoporanga/splspl/autenticidade>.

§ 3º - Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 4º - O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso.

Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

~~Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)



Art. 23. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

§ 1º - A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º - Nas hipóteses dos incisos II e III, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º - A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Art. 24. O processo de loteamento e os contratos de depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

## CAPÍTULO VII

### Dos Contratos

Art. 25. São irrevogáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

Identificador: 310039003A005000 Conferência em <http://www.splonline.com.br/cmecoporanga/splspl/autenticidade>.

V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;



VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote comprometido;

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§ 1º O contrato deverá ser firmado em 3 (três) vias ou extraídas em 3 (três) traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

§ 2º Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no registro imobiliário.

~~§ 3º Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição de inciso II do art. 134 do Código Civil. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)~~

~~§ 3º Admite-se a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, no caso dos parcelamentos populares, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição de art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil. (Redação dada pela Medida Provisória nº 700, de 2015) Vigência encerrada~~

§ 3º Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 4º A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 5º Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 27. Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro de pré-contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão.

§ 1º Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer, outro instrumento, do qual conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e modo de pagamento, e a promessa de contratar.

§ 2º O registro de que trata este artigo não será procedido se a parte que o requereu não comprovar haver cumprido a sua prestação, nem a oferecer na forma devida, salvo se ainda não exigível.

§ 3º Havendo impugnação daquele que se comprometeu a concluir o contrato, observar-se-á o disposto nos arts. 639 e 640 do Código de Processo Civil.

Art. 28. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação.

Art. 29. Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter vivos, ou por sucessão causa mortis, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito de herdeiros ou legatários de renunciar a herança ou a legação. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 30. A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindir os contratos de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

Art. 31. O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.



§ 1º A cessão independe da anuência do loteador mas, em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.

§ 2º - Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do loteador, o Oficial do Registro dar-lhe-á ciência, por escrito, dentro de 10 (dez) dias.

Art. 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalida-se o contrato.

§ 3º - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao Oficial do Registro o cancelamento da averbação.

Art. 33. Se o credor das prestações se recusar recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.

Art. 34. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Parágrafo único - Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Art. 35. Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2º No caso de não se encontrado o interessado, o Oficial do Registro de Imóveis depositará quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

Art. 36. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento conjunto das partes contratantes;

III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Identificador: 310039003A005000 Conferência em <http://www.splonline.com.br/cmecoporanga/splspl/autenticidade>.

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

## CAPÍTULO VIII

### Disposições Gerais



Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.

§ 3º Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 4º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§ 5º No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, nos termos do art. 40 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art.39. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 40. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

§ 3º No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

§ 5º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 41. Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 42. Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 43. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do art. 4º desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 44. O Município, o Distrito Federal e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para loteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 45. O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 46. O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 47. Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 48. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será o da comarca da situação do lote.

Art. 49. As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao Oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

## CAPÍTULO IX

### Disposições Penais



Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

~~II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.~~

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais

grave. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorrer para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Parágrafo único. (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

## CAPÍTULO X

### Disposições Finais

Art. 53. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 53-A. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 54. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 55. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, em 19 de dezembro de 1979; 158º da Independência e 91º da República.

JOÃO FIGUEIREDO  
*Petrônio Portella*  
*Angelo Amaury Stábile*  
*Mário David Andreazza*

Este texto não substitui o publicado no DOU de 20.12.1979

\*





## **LEI Nº 7.943**

### **O GOVERNADOR DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

**Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e dá outras providências.**

**Faço saber que a Assembléia Legislativa decretou e eu sanciono a seguinte Lei:**

**Art. 1º** O parcelamento do solo para fins urbanos será disciplinado por esta Lei, na ocorrência das seguintes condições:

- I** - quando o parcelamento localizar-se em áreas de interesse especial;
- II** - quando o parcelamento localizar-se em áreas limítrofes dos municípios, ou quando parte do parcelamento pertencer a outro município;
- III** - quando o parcelamento abranger área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados);
- IV** - quando o parcelamento localizar-se na Região Metropolitana da Grande Vitória.

**Art. 2º** Consideram-se de interesse especial:

**I** - as áreas compreendidas no entorno das Lagoas Juparanã e Juparanã-Mirim ou Lagoa Nova, situadas nos Municípios de Linhares, Sooretama e Rio Bananal, com a seguinte descrição dos seus limites:

- a)** Lagoa Juparanã: começa na Rodovia ES 358, num ponto em frente à Igreja Nossa Senhora das Graças, na localidade de Comendador Rafael; segue por esta, em direção sul até o entroncamento com a antiga estrada Linhares - São Mateus; segue por esta estrada, em direção sul até o entroncamento com a Rodovia Federal BR - 101; segue por esta Rodovia, em direção sul até o Km 144; daí segue contornando a Lagoa mantendo a distância de 02 km (dois quilômetros) de sua margem até encontrar a Rodovia ES 358 nas proximidades da localidade Nativo do Pombo; segue por esta Rodovia, em direção sul até o ponto inicial;
- b)** Lagoa Juparanã-Mirim ou Lagoa Nova: a faixa de 02 km (dois quilômetros) em torno de suas margens;

**II** - a área dos atuais distritos localizados ao longo do litoral do Estado:

**a)** no Município de Conceição da Barra:

- 1.** Distrito-Sede;
- 2.** Distrito de Itaúnas;

**b)** no Município de São Mateus:

- 1.** Distrito-Sede;
- 2.** Distrito de Barra Nova;

**c)** no Município de Linhares:

- 1.** Distrito de Regência;

**d)** no Município de Aracruz:

- 1.** Distrito de Riacho;



- 2. Distrito de Santa Cruz;
- e) no Município de Fundão:
  - 1. Distrito de Praia Grande;
- f) no Município de Guarapari:
  - 1. Distrito-Sede;
- g) no Município de Anchieta:
  - 1. Distrito-Sede;
- h) no Município de Piúma:
  - 1. Distrito-Sede;
  - 2. Distrito de Aghá;
- i) no Município de Itapemirim:
  - 1. Distrito-Sede;
  - 2. Distrito de Itaipava;
- j) no Município de Marataízes:
  - 1. Distrito-Sede;
- k) no Município de Presidente Kennedy:
  - 1. Distrito-Sede;
- III - a área dos municípios da região de montanha:
  - a) Afonso Cláudio;
  - b) Alfredo Chaves;
  - c) Castelo;
  - d) Conceição do Castelo;
  - e) Domingos Martins;
  - f) Marechal Floriano;
  - g) Santa Leopoldina;
  - h) Santa Maria de Jetibá;
  - i) Santa Teresa;
  - j) Vargem Alta;
  - k) Venda Nova do Imigrante.

**Art. 3º** Consideram-se localizados em áreas limítrofes os loteamentos ou desmembramentos que estiverem, no todo ou em parte, na faixa contínua de 01 km (um quilômetro) ao longo da divisa municipal.

**Art. 4º** A Região Metropolitana da Grande Vitória é o território constituído pelos Municípios de Vitória, Vila Velha, Serra, Cariacica, Viana, Guarapari e Fundão.

**Art. 5º** As áreas especiais, referidas nos incisos II e III do artigo 2º desta Lei, compreendem o território dos atuais distritos e municípios e não serão reduzidas pela sua eventual divisão.

**Art. 6º** O parcelamento do solo para fins urbanos procede-se sob a forma de loteamento e desmembramento.

**§ 1º** Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com a abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, modificação ou ampliação das vias existentes.



**§2º** Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com aproveitamento de sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**§ 3º** Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

**§4º** Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e de energia elétrica domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

**§ 5º** A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados em zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social - ZHIS consistirá, no mínimo, de:

**I** - vias de circulação;

**II** - escoamento de águas pluviais;

**III** - rede para o abastecimento de água potável; e

**IV** - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

**Art. 7º** Em função do uso a que se destinam são os loteamentos classificados nas seguintes categorias:

**I** - loteamentos para uso residencial são aqueles em que o parcelamento do solo se destina à edificação para atividades predominantemente residenciais, exercidas em função de habitação, ou de atividades complementares ou compatíveis com essas;

**II** - loteamentos para uso industrial são aqueles em que o parcelamento do solo se destina predominantemente à implantação de atividades industriais e de atividades complementares ou compatíveis com essas;

**III** - loteamentos destinados à edificação de conjunto habitacional de interesse social são aqueles realizados com a interveniência ou não do Poder Público, em que os valores dos padrões urbanísticos são especialmente estabelecidos na construção de habitação de caráter social, para atender às classes de população de menor renda;

**IV** - loteamentos para urbanização específica são aqueles realizados com objetivo de atender à implantação dos programas de interesse social previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, com padrões urbanísticos especiais, para atender às classes de população de baixa renda.

**Art. 8º** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, ou de expansão urbana delimitadas pela lei municipal de perímetro urbano.

**Art. 9º** Não será permitido o parcelamento do solo:

**I** - em terrenos alagadiços ou sujeitos à inundação, salvo parecer favorável do órgão estadual de conservação e proteção do meio ambiente;



- II - em terrenos de mangues e restingas, antes de parecer técnico favorável do órgão estadual de proteção e conservação do meio ambiente;
- III - em terrenos que tenham sido aterrados com lixo ou material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- IV - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências da autoridade competente;
- V - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VII - em unidades de conservação e em áreas de preservação permanente, definidas em legislação federal, estadual e municipal, salvo parecer favorável do órgão estadual de conservação e proteção ao meio ambiente;
- VIII - em terrenos que não tenham acesso à via ou logradouros públicos;
- IX - em sítios arqueológicos definidos em legislação federal, estadual ou municipal;
- X - nas pontas e pontais do litoral e nos estuários dos rios, numa faixa de 100 m (cem metros) em torno das áreas lacustres.

## CAPÍTULO II

### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O LOTEAMENTO

#### Seção I

#### Disposições Gerais

**Art. 10.** Salvo quando a legislação municipal determinar maiores exigências, o loteamento deverá atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos neste Capítulo.

**Art. 11.** A porcentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres e de uso público não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo quando o plano diretor ou a lei municipal de zoneamento estabelecer dimensões inferiores para a zona em que se situem.

**Art. 12.** No loteamento ou desmembramento não poderá resultar terreno encravado, sem saída direta para via ou logradouro público.

**Art. 13.** Na implantação dos projetos de loteamento ou desmembramento, deverão preservar as florestas e demais formas de vegetação natural dos estuários de rios e áreas lacustres, bem como a fauna existente.

**Art. 14.** Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, linha de transmissão de energia elétrica de alta tensão e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15 m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.



**Art. 15.** As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

## **Seção II**

### **Do Loteamento**

#### **Subseção I**

#### **Das Áreas de Proteção das Lagoas e dos Mananciais**

**Art. 16.** Nas áreas consideradas de proteção ao entorno das Lagoas Juparanã e Juparanã-Mirim e de proteção aos mananciais, os loteamentos deverão observar os seguintes requisitos:

**I** - os lotes terão área mínima de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e frente mínima de 20 m (vinte metros);

**II** - a porcentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba;

**III** - reserva de faixa marginal "non aedificandi" de, no mínimo:

**a)** 150 m (cento e cinquenta metros) no entorno das Lagoas Juparanã e Juparanã-Mirim;

**b)** 100 m (cem metros) no entorno das lagoas, lagos e reservatórios naturais ou artificiais que forem utilizados como mananciais atuais e futuros, para captação de água potável;

**c)** 30 m (trinta metros) ao longo das margens dos rios ou outro curso d'água qualquer, contribuintes dos mananciais, observadas ainda as exigências da legislação ambiental;

**IV** - implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos urbanos:

**a)** sistema de escoamento das águas pluviais;

**b)** sistema de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário;

**c)** sistema de abastecimento de água potável;

**d)** rede de energia elétrica;

**e)** vias de circulação.

**Parágrafo único.** Nas áreas referidas no "caput" deste artigo, só será permitida a implantação de loteamento para uso residencial.

**Art. 17.** Não será permitida a deposição de esgotos sanitários, lixo e resíduos nas lagoas e nos mananciais.

**Art. 18.** Na implantação dos projetos de loteamento, serão obrigatórios a manutenção da vegetação existente, protegida pela legislação florestal vigente, e o respeito às características da topografia local, não se permitindo movimento de terra, cortes e aterros que possam alterar predatoriamente as formas dos acidentes naturais da região.



**Art. 19.** Aplicam-se aos projetos de desmembramento as disposições urbanísticas exigidas para loteamento estabelecidas nesta subseção, excetuando-se desta exigência o inciso II do artigo 16 desta Lei.

## **Subseção II**

### **Das Áreas de Interesse Especial**

**Art. 20.** Nos loteamentos da área de interesse especial, referente aos distritos litorâneos e municípios da região de montanha, definidos nos incisos II e III do artigo 2º desta Lei, deverão ser observados os seguintes requisitos:

**I** - os lotes terão área mínima de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10 m (dez metros), prevalecendo em qualquer hipótese às disposições da lei municipal, se existir;

**II** - quando o loteamento se destinar à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, o lote terá área e testada mínima de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros), respectivamente, salvo maiores exigências da legislação municipal;

**III** - a porcentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres e de uso público não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo quando o plano diretor ou lei municipal de zoneamento estabelecer dimensões inferiores para a zona em que se situem.

**IV** - implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos urbanos:

- a) sistema de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário;
- b) sistema de escoamento das águas pluviais;
- c) sistema de abastecimento de água potável;
- d) rede de energia elétrica;
- e) vias de circulação.

**Art. 21.** Não será permitida a disposição de esgotos sanitários, lixo e resíduos nas praias, nos manguezais, na orla dos cursos d'água e nos canais.

**Art. 22.** Nos projetos de loteamento, na área litorânea, o sistema de circulação deve assegurar o domínio predominante do pedestre junto à orla, observando provimento de área para estacionamento de veículos e impedimento de vias de tráfego nesses locais.

**Art. 23.** Aplicam-se aos projetos de desmembramento as disposições urbanísticas exigidas para loteamento estabelecidas nesta subseção, excetuando-se desta exigência o inciso III do artigo 20 desta Lei.

## **Subseção III**

### **Das Áreas Limitrofes**



**Art. 24.** Quando o loteamento estiver localizado em área limítrofe de município ou pertencer a mais de um município, observar-se-ão:

- I - os requisitos urbanísticos exigidos para as áreas de interesse especial;
- II - as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do município onde se pretende implantar o loteamento deverão articular-se com as do município vizinho, mantendo as mesmas características;
- III - quando a divisa intermunicipal não for curso d'água, é obrigatória a execução de uma via de circulação na divisa, acompanhando o traçado desta.

#### **Subseção IV**

##### **Da Região Metropolitana da Grande Vitória**

**Art. 25.** Nos loteamentos da Região Metropolitana da Grande Vitória, deverão ser observados os seguintes requisitos:

- I - os lotes terão área mínima de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10 m (dez metros), em qualquer hipótese, prevalecendo às disposições de lei municipal, se existir;
- II - quando o loteamento se destinar à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, o lote terá área e testada mínima de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros), respectivamente, salvo maiores exigências da legislação municipal;
- III - a porcentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres e de uso público não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo quando o plano diretor ou a lei municipal de zoneamento estabelecer dimensões inferiores para a zona em que se situem;
- IV - implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos urbanos:
  - a) sistema de abastecimento de água potável;
  - b) sistema de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário;
  - c) sistema de escoamento das águas pluviais;
  - d) rede de distribuição de energia elétrica;
  - e) vias de circulação.

**Art. 26.** Aplicam-se aos projetos de desmembramento as disposições urbanísticas exigidas para loteamento estabelecidas nesta subseção, excetuando-se desta exigência o inciso III do artigo 25 desta Lei.

#### **Subseção V**

##### **Dos Loteamentos com Área Superior a 1.000.000 m<sup>2</sup>**

**Art. 27.** Os loteamentos oriundos de gleba com área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados), assim registrada no registro de imóveis, à data de vigência desta Lei, e a serem implantados fora das áreas especiais referidas nesta Lei, deverão observar os seguintes requisitos:



I - os lotes terão área mínima de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10 m (dez metros), em qualquer hipótese, prevalecendo às disposições da lei municipal, se existir;

II - quando o loteamento se destinar à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, o lote terá área e testada mínima de 180 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) e 10 m (dez metros), respectivamente, salvo maiores exigências da legislação municipal;

III - a porcentagem de áreas públicas destinada ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres e de uso público não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo quando o plano diretor ou a lei municipal de zoneamento estabelecer dimensões inferiores para a zona em que se situem;

IV - implantação dos seguintes equipamentos urbanos:

- a) rede de abastecimento de água potável;
- b) rede de distribuição de energia elétrica;
- c) sistema de escoamento de água pluvial;
- d) sistema de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário.

**Art. 28.** No sistema de vias de circulação do loteamento deverá ser prevista uma via de circulação de veículos, com faixa de domínio, alinhamento a alinhamento, mínima de 26 m (vinte e seis metros), a cada 1.500 m (mil e quinhentos metros).

**Art. 29.** Deve ser prevista no projeto de loteamento uma área destinada ao tratamento de esgotos sanitários.

**Art. 30.** No loteamento localizado nas áreas referidas nos incisos I, II e IV do artigo 1º desta Lei, deverão ser observadas as exigências específicas estabelecidas para cada área, sem prejuízo dos artigos 28 e 29 desta Lei.

## **Subseção VI**

### **Dos Loteamentos Industriais**

**Art. 31.** Os loteamentos destinados a uso industrial deverão ser localizados em zonas reservadas à instalação de indústrias definidas em esquema de zoneamento urbano, aprovado por lei, que compatibilize as atividades industriais com a proteção ambiental.

**Parágrafo único.** As zonas a que se refere este artigo deverão:

I - situar-se em áreas que apresentem capacidade de assimilação de efluentes e proteção ambiental, respeitadas quaisquer restrições legais ao uso do solo;

II - quando o loteamento se destinar à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, o lote terá área e testada mínima de 180 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) e 10 m (dez metros), respectivamente, salvo maiores exigências da legislação municipal;

III - localizar-se em áreas cujas condições favoreçam a instalação adequada de infra-estrutura de serviços básicos necessária a seu funcionamento e segurança;



**IV** - dispor, em seu interior, de áreas de proteção ambiental que minimizem os efeitos da poluição, em relação a outros usos;

**V** - prever locais adequados para o tratamento dos resíduos líquidos provenientes de atividade industrial, antes de esses serem despejados em águas marítimas ou interiores, superficiais e subterrâneas;

**VI** - manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentais;

**VII** - localizar-se em áreas onde os ventos dominantes não levem resíduos gasosos, emanações ou radiações para as áreas residenciais ou comerciais existentes ou previstas.

**Art. 32.** Nos loteamentos destinados ao uso industrial deverão ser observados os seguintes requisitos:

**I** - a porcentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres e de uso público não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo quando o plano diretor ou a lei municipal de zoneamento estabelecer dimensões inferiores para a zona em que se situem;

**II** - implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos:

- a) sistema de abastecimento de água;
- b) sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos industriais e sanitários, nos termos da legislação vigente;
- c) sistema de escoamento de águas pluviais;
- d) rede de energia elétrica;
- e) pavimentação adequada das vias e assentamento de meios-fios.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO**

**Art. 33.** O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, a quem compete também a fixação das diretrizes estabelecidas na lei federal de parcelamento do solo.

**Art. 34.** A aprovação do projeto de loteamento e desmembramento, pela Prefeitura Municipal, será precedido da expedição, pelo Estado, de laudo técnico do órgão florestal e de licenciamento ambiental.

**Art. 35.** Caberá ao órgão florestal estadual competente, a caracterização da cobertura florestal existente na área do projeto de loteamento, com objetivo de estabelecer as diretrizes florestais.

**Art. 36.** Caberá ao órgão ambiental competente avaliar:

- I** - normas e restrições legais quanto ao uso e ocupação da área pretendida afetas à unidade de conservação, proteção e conservação da fauna e da flora;
- II** - sistema de esgotamento sanitário;
- III** - sistema de drenagem pluvial superficial;



**IV** - sistema de abastecimento de água potável;

**V** - sistema de controle de emissões atmosféricas provenientes de atividades de terraplanagem;

**VI** - sistema de coleta e disposição de resíduos sólidos.

**Art. 37.** Caberá ao órgão técnico metropolitano, quando instituído, o exame e a anuência prévia à aprovação dos projetos de parcelamento do solo nos municípios integrantes da Região Metropolitana.

## **CAPÍTULO IV**

### **DO REGISTRO**

**Art. 38.** Para os efeitos do artigo 50 da Lei Federal nº 6.766, de 19.12.1979, o Ministério Público Estadual fiscalizará a observância das normas complementares estaduais, em especial, desta Lei.

**Art. 39.** Os Oficiais de Registro de Imóveis, no atendimento do artigo 19 da Lei Federal nº 6.766/79, deverão abrir vistas dos autos, no prazo referido no citado artigo 19, obrigatoriamente, sempre ao representante do Ministério Público, independentemente da existência de impugnação de terceiros que, se oferecida, merecerá o processamento estabelecido em lei.

**Art. 40.** Nas alterações de uso do solo rural para fins urbanos, deverá ser observado o disposto no artigo 53 da Lei Federal nº 6.766/79.

## **CAPÍTULO V**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 41.** As transgressões a qualquer dispositivo desta Lei sujeitarão o infrator às sanções penais, cíveis e administrativas, na forma da Lei Federal nº 6.766/79.

**Art. 42.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 43.** Fica revogada a Lei nº 3.384, de 27.11.1980.

Ordeno, portanto, a todas as autoridades que a cumpram e a façam cumprir como nela se contém.

O Secretário de Estado da Justiça faça publicá-la, imprimir e correr.

Palácio Anchieta, em Vitória, em 16 de dezembro de 2004.

**PAULO CESAR HARTUNG GOMES**

Governador do Estado

**FERNANDO ZARDINI ANTONIO**

Secretário de Estado da Justiça

**NEIVALDO BRAGATO**



Secretário de Estado do Governo  
**GUILHERME GOMES DIAS**  
Secretário de Estado do  
Planejamento, Orçamento e Gestão  
**MARIA DA GLÓRIA BRITO ABAURRE**  
Secretária de Estado do Meio  
Ambiente e Recursos Hídricos  
**RITA DE CASSIA PASTE CAMATA**  
Secretaria de Estado  
de Desenvolvimento, Infra-  
Estrutura e dos Transportes