



Publicado em 20/10/17  
Mural

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

**LEI COMPLEMENTAR Nº 005, DE 20 DE OUTUBRO DE 2017.**

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

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 adotar.

**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 20 (vinte) dias do mês de Outubro (10), do ano de dois mil e dezessete (2017).

**ELIAS DAL' COL**  
Prefeito Municipal