

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO  
COORDENAÇÃO ESTADUAL DO PLANEJAMENTO  
MINISTÉRIO DO INTERIOR  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA

IJ  
00334

ELABORAÇÃO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO  
PARA O MUNICÍPIO DE CARIACICA

COMPONENTE C.40

ANTEPROJETO DE LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO  
MINUTA PARA DISCUSSÃO INTERNA DA EQUIPE

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES

IJ00334  
7736/1986

711  
20314



711.809815 207 1  
759a  
8736/86

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
COORDENAÇÃO ESTADUAL DO PLANEJAMENTO  
MINISTÉRIO DO INTERIOR  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA  
INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES

ELABORAÇÃO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO  
PARA O MUNICÍPIO DE CARIACICA  
COMPONENTE C.40

ANTEPROJETO DE LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO  
MINUTA PARA DISCUSSÃO INTERNA DA EQUIPE



DEZEMBRO/84

## PROJETO DE LEI

Dispõe sobre o parcelamento do Solo no Município de Cariacica - Estado do Espírito Santo e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CARIACICA - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO:  
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente Lei.

### CAPÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será procedido na forma desta Lei, da legislação federal pertinente e das normas estaduais complementares.

Art. 2º - Esta Lei tem como objetivos:

- I - Orientar o crescimento urbano, disciplinando os projetos de parcelamento do solo a serem executados pela iniciativa pública ou privada;
- II - Assegurar a concentração equilibrada de pessoas e atividades mediante o controle da ocupação do solo;
- III - Assegurar a reserva de espaços necessários, em localização adequada, destinados ao desenvolvimento de atividades comunitárias;
- IV - Preservar as áreas e equipamentos de valor histórico, paisagístico e naturais;



V - Racionalizar a aplicação de recursos públicos, de forma a maximizar os benefícios sociais e minimizar os custos financeiros.

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

§ 1º - As zonas urbanas e de expansão urbana do Município estão contidas e delimitadas pelo perímetro urbano definido em Lei.

§ 2º - As glebas a serem parceladas deverão estar em sua totalidade dentro do perímetro urbano.

Art. 4º - O parcelamento do solo para fins urbanos procede-se sob a forma de loteamento, desmembramento, remembramento e fracionamento.

Art. 5º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo Único - Aplica-se ao reloteamento, no que couber, as disposições sobre loteamentos.

Art. 6º - 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.

Art. 7º - Considera-se remembramento a reunião de lotes ur  
banos em área maior.

Art. 8º - Considera-se fracionamento a subdivisão de gleba  
ou lote, em lotes destinados à edificação, com o  
aproveitamento do sistema viário existente, sem que  
se abram novas vias e logradouros públicos, e sem  
que se prolonguem, modifiquem ou ampliem os já exis  
tentes, desde que atendidas as seguintes condições:

I - A gleba ou lote, a ser fracionada, quando re  
sultante de loteamento ou sobre a forma de des  
membramento, tenha área inferior a 10.000m<sup>2</sup> (dez  
mil metros quadrados);

II - A gleba ou lote, a ser fracionada, quando não  
resultante de loteamento ou de desmembramen  
to, tenha área inferior a 3.000m<sup>2</sup> (três mil  
metros quadrados);

Parágrafo Único - Considera-se também fracionamen  
to:

I - O parcelamento de gleba ou lote de qualquer di  
mensão, resultante de remembramento, desde que  
os lotes decorrentes da divisão, estejam de  
acordo com o modelo de parcelamento permitido  
na zona, sem prejuízo do disposto nos incisos  
I e II deste artigo;

II - O parcelamento de gleba ou lote, do qual  
parcela resultante, com qualquer dimensão,  
se destine a ser reunida a lote lindeiro, des  
de que o imóvel remanescente permaneça com  
as dimensões mínimas de área e testada para  
via ou logradouro públicos, de acordo com o  
modelo de parcelamento permitido na zona;

III - A divisão amigável ou judicial, bem como a partilha de imóveis urbanos, em hipóteses tais como, sucessão "causa mortis", extinção de associação ou sociedade e dissolução de casamento de acordo com os modelos de parcelamento.

Art. 9º - A execução do arruamento, pela abertura das vias de circulação e demais logradouros públicos, vinculados à circulação urbana e rede viária do Município, obedecerá ao traçado e às características funcionais, geométricas, infra-estruturais e paisagísticas, estabelecidas nesta Lei.

§ 1º - Considera-se arruamento:

- I - O sistema viário constante de projeto de loteamento;
- II - O prolongamento das vias ou abertura de vias projetadas, em glebas de domínio público ou privado.

§ 2º - Para todos os efeitos legais, configura loteamento o arruamento referido no inciso II deste artigo.

Art. 10 - Não será permitido o parcelamento do solo em:

- I - Terrenos alagadiços ou sujeitos às inundações, antes de tomadas as providências para assegurar-lhes o escoamento das águas;
- II - Terrenos aterrados com lixo ou matérias nocivas à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados, respeitando o período necessário para ocupação, conforme material usado em aterro;

- III - Terrenos situados em encostas, com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento);
- IV - Terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação e nas áreas de preservação ecológica; conforme Capítulo VII;
- V - Terrenos que não tenham acesso direto à via ou logradouro público;
- VI - Áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

## CAPÍTULO II

### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 11 - Observadas as disposições da legislação federal, os projetos de loteamentos e desmembramento deverão atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos neste Capítulo, salvo quando o loteamento se destinar à urbanização específica, previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes.

Art. 12 - A percentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba.

§ 1º - No caso da área ocupada pelas vias públicas ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba, a diferença existente deverá ser adicionada aos espaços livres de uso público.

§ 2º - No caso da percentagem destinada aos espaços livres de uso público não constituir uma área única, uma das áreas deverá corresponder, no mínimo, à metade da área total sendo que, em algum ponto de qualquer das áreas, dever-se-á poder inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 (dez metros).

§ 3º - Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários:

- a) não poderão apresentar declividade superior a 30% (trinta por cento);
- b) deverão ser mantidos com a vegetação natural.

Art. 13 - Consideram-se comunitários ou institucionais os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e correlatos.

Art. 14 - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 15 - Consideram-se espaços livres de uso público, as praças, jardins, parques e demais áreas verdes.

Art. 16 - Quando o loteamento for efetuado em gleba de terreno, da qual hajam sido previamente desmembradas ou excluídas as faixas contíguas às vias públicas existentes, a partir da vigência desta Lei, o dimensionamento dos espaços livres de uso público e as áreas para equipamentos comunitários e urbanos serão calculados sobre a área total da gleba de terreno originária.

Art. 17 - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 18 - 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 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Parágrafo Único - A faixa non aedificandi, referida neste artigo, não será computada para efeito do cálculo de áreas públicas destinadas aos espaços livres de uso público.

Art. 19 - A Prefeitura poderá exigir, em cada loteamento ou desmembramento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Art. 20 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200,00m (duzentos metros) e a largura máxima admitida será de 100,00m (cem metros).

§ 1º - Serão admitidas super quadras com largura máxima de 200,00m (duzentos metros) e comprimento máximo de 400,00m (quatrocentos metros) com destinação exclusiva para conjuntos habitacionais de interesse social, e para os terrenos resultantes de aplicação do Modelo de Parcelamento 3 (MP 3).

§ 2º - Na hipótese do terreno apresentar inclinação superior a 15% (quinze por cento) serão admitidas quadras com tamanho diferente ao referido no caput deste artigo, desde que:

- a) as vias sejam no sentido das curvas de nível;
- b) a cada 200,00m (duzentos metros), seja aberta uma passagem de pedestre.

Art. 21 - Nos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos, sob qualquer forma, os lotes terão testadas e áreas mínimas exigidas pelo Modelo de Parcelamento do Setor de sua Implantação (Anexos).

§ 1º - Na concessão de novos lotes, sob a forma de aforamento municipal, poderão ser admitidas dimensões mínimas de área e testada dos lotes de 135,00m<sup>2</sup> (cento e trinta e cinco metros quadrados) e 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), respectivamente.

§ 2º - Nos casos de desmembramento de lotes resultantes de aforamento municipal já concedido, as dimensões mínimas admitidas de área e testada serão de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e 10,00m (dez metros), respectivamente.

§ 3º - Em razão de características excepcionais da gleba a ser parcelada, relativas ao relevo, forma e sistema viário, existente ou projetado, e mediante solicitação dos interessados, poderão ser admitidas testadas com dimensão inferior às exigidas por esta Lei, desde que:

- a) o lote de terreno atenda, quanto à dimensão de testada, o mínimo de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);
- b) o lote de terreno atenda às dimensões de testada, na sua largura média, e de área mínima estabelecidas pelo Modelo de Parcelamento (MP) aplicável ao Setor de sua implantação.

§ 4º - Nos lotes de terrenos de esquina, qualquer que seja o Setor de Implantação, a testada mínima deverá ser de 15,00m (quinze metros).

Art. 22 - Nos projetos de parcelamento nenhum lote poderá:

- a) distar mais de 500,00m (quinhentos metros) de uma via arterial ou coletora, medida essa distância ao longo do eixo de uma via que lhe dá acesso;
- b) ser frontal para via de circulação de largura inferior a 12,00m (doze metros), com exceção das vias locais dos conjuntos habitacionais de interesse social e das vias com praça de retorno.

Art. 23 - A arborização das vias deverá observar a relação mínima de 1 (uma) árvore a cada 15,00m (quinze metros), em ambos os lados da via (Anexo 10).

### CAPÍTULO III

#### DOS MODELOS DE PARCELAMENTO

Art. 24 - O parcelamento do solo para fins urbanos, no Município, deverá ser feito de acordo com os Modelos de Parcelamento definidos neste Capítulo.

Parágrafo Único - Os Modelos de Parcelamento (MP), numerados de 1 (um) a 3 (três), são os constantes do Anexo 4.



Art. 25 - Cada Modelo de Parcelamento (MP) estabelece exigências quanto a:

- I - Dimensões mínimas dos lotes;
- II - Infra-estrutura básica mínima;
- III - Reserva de áreas para equipamentos urbanos e comunitários e de espaços livres de uso público;
- IV - Logradouros públicos;
- V - Arborização das vias e praças, quando for o caso;
- VI - Construção de equipamentos comunitários.

Art. 26 - O Modelo de Parcelamento 1 (MPI) aplica-se às glebas a serem parceladas nas Zonas de Urbanização Prioritária e de Expansão da Urbanização (Anexo 1) e deverão atender aos seguintes requisitos:

- I - Quanto às dimensões mínimas dos lotes, nas Zonas de Urbanização Prioritária e de Expansão da Urbanização:
  - a) área de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e testada de 10,00m (dez metros);
  - b) área de 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e testada de 15,00 (quinze metros);
- II - Quanto à infra-estrutura básica; na zona de Urbanização prioritária:
  - a) implantação da rede de abastecimento de água;
  - b) implantação da rede de energia elétrica;
  - c) implantação da rede de drenagem de águas pluviais na(s) principal(is);
  - d) implantação da rede de iluminação pública na(s) via(s) principal(is).

III - Quanto à infra-estrutura básica; na Zona de Expansão de Urbanização:

- a) implantação da rede de abastecimento de água;
- b) implantação da rede de energia elétrica;
- c) implantação da rede de drenagem de águas pluviais;
- d) implantação do sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários;
- e) implantação da rede de iluminação pública.

IV - Quanto às áreas públicas serão destinadas, no mínimo, observado o artigo 12 desta Lei:

Nas Zonas de Urbanização Prioritária e de Expansão da Urbanização:

- a) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários, mantida a vegetação natural;
- b) 5% (cinco por cento) para áreas livres de uso público, mantida a vegetação natural.

V - Quanto aos logradouros públicos:

Na Zona de Urbanização Prioritária

- a) observância dos perfis transversais das vias dispostas nos Anexos 7 e 8;
- b) assentamento de meio fio (Anexo 12);
- c) pavimentação do leito da(s) via(s) principal(is) em asfalto, paralelepípedo ou similar a critério da Prefeitura; nas demais vias, ensaibramento ou encascalhamento (Anexo 7);
- d) arborização das vias e praças, quando for o caso

Na Zona de Expansão da Urbanização:

- a) observância dos perfis transversais das vias, dispostos nos Anexos 7 e 8;
- b) assentamento de meios-fios (Anexo 12);
- c) pavimentação do leito de todas as vias em asfalto, paralelepípedos ou similar à critério da Prefeitura (Anexo 7);
- d) arborização das vias e praças, quando for o caso.

Art. 27 - O Modelo de Parcelamento 2 (MP2) aplica-se às glebas a serem parceladas nas Zonas de Urbanização Prioritária e Expansão da Urbanização com declividade entre 30 e 45% (Anexo 3) e deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Quanto às dimensões mínimas dos lotes:

- a) área de 1.000m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados) e testada de 25,00m (vinte e cinco metros).

II - Quanto à infra-estrutura básica:

- a) implantação da rede de abastecimento de água;
- b) implantação do sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários;
- c) implantação da rede de drenagem de águas pluviais;
- d) implantação da rede de energia elétrica;
- e) implantação da rede de iluminação pública.

III - Quanto às áreas públicas serão destinados, no mínimo, observado o artigo 12 desta Lei:

- a) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários, mantida a vegetação natural;
- b) 5% (cinco por cento) para áreas livres de uso público, mantida a vegetação natural.

IV - Quanto aos logradouros públicos:

- a) observância dos perfis transversais das vias, dispostos nos Anexos 7 e 8 ;
- b) assentamento de meio-fios (Anexo 12);
- c) pavimentação do leito de todas as vias em alfalto, paralelepípedos ou similar à critério da Prefeitura (Anexo 7 );
- d) arborização das vias e praças, quando for o caso;
- e) contenção de encosta aonde se fizer necessário, ficando a critério da PMC.

Art. - O Modelo de Parcelamento 3 (MP3), aplica-se às glebas a serem parceladas na Zona de Urbanização Restrita e deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Quanto às dimensões mínimas dos lotes;

- a) área: 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);
- b) testada: 50,00m (cinquenta metros).

II - Quanto às áreas públicas serão destinados, no mínimo, observado o artigo desta Lei:

- a) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários, mantida a vegetação natural;
- b) 20% (vinte por cento) para áreas livres de uso público, mantida a vegetação natural.

III - Quanto aos logradouros públicos:

- a) observância dos perfis transversais das vias, dispostos nos Anexos 7 e 8 ;
- b) pavimentação do leito das vias (Anexo 7 );
- c) assentamento de meio-fios (Anexo 12);
- d) execução de sarjetas ao longo dos meio-fios ou rejuntamento de cimento e areia, com largura mínima de 0,50m (cinquenta centímetros), (Anexo 12 );
- e) arborização das vias e praças, quando for o caso.

Parágrafo Único - Não é permitido, Conjunto Habitacional de Interesse Social.

CAPÍTULO IV

DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADE AUTÔNOMAS

Art. 29 - A instituição de condomínios por unidades autônomas, instituído na forma do artigo 8º, alíneas a e b da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, será procedida na forma desta Lei e constituída de:

- I - Condomínios por unidades autônomas constituídos por edificações térreas ou assobradadas com características de habitação unifamiliar;
- II - Condomínios por unidades autônomas constituídas por edificação de dois ou mais pavimentos com características de habitação multifamiliar.

Parágrafo Único - Os condomínios por unidades autônomas poderão ser constituídos por casas ou edifícios geminados.

Art. 30 - Na instituição de condomínios por unidades autônomas é exigido que:

I - Não conste nenhuma restrição à sua implantação no terreno, de acordo com o projeto aprovado do loteamento a que os lotes pertençam;

II - Fique assegurada a indivisibilidade do terreno, só sendo permitida a construção de cerca viva nas áreas de recuo entre as unidades;

III - Aprovado o condomínio por unidades autônomas, com características de habitação unifamiliar, não poderá ser o mesmo descaracterizado, transformando-se as áreas de utilização exclusiva de unifamiliar para multifamiliares devendo, quando da concessão do habite-se, ser indicada a fração ideal do terreno e coisas comuns correspondente a cada unidade autônoma.

Art. 31 - Aplica-se à instituição de condomínios por unidades autônomas, o disposto no artigo 10 desta Lei.

Art. 32 - Na instituição de condomínio por unidades autônomas é obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum.

Parágrafo Único - É da responsabilidade exclusiva do incorporador a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 33 - Quando as glebas de terreno, sobre as quais se pretenda a instituição de condomínios por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação municipal, ouvidas as empresas concessionárias de serviços públicos.

Art. 34 - As obras relativas às edificações, instalações e coisas comuns deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§ 1º - A concessão do habite-se, para prédios que acederem no terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às edificações, instalações e coisas comuns, na forma do cronograma aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

§ 2º - A Prefeitura Municipal, através de seu órgão técnico competente, poderá aprovar a instituição de condomínio por unidades autônomas, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos às edificações privativas, nas seguintes condições:

- I - Previsão, no projeto do condomínio por unidades autônomas, das quotas de áreas máximas de construção e taxa de ocupação atribuídas ao terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma;
- II - A execução das obras relativas aos prédios que acederem no terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, cujo prazo máximo não poderá exceder de 5 (cinco) anos, a partir da aprovação do projeto do condomínio.

Art. 35 - Na instituição de condomínios por unidades autônomas constituídos por edificações térreas ou associadas, com características de habitação unifamiliar, em glebas de terreno com área superior a 6.000,00m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados), deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

- I - Testada mínima e máxima da gleba de terreno, para logradouro público, de 20,00m (vinte metros) e 200,00m (duzentos metros), respectivamente;
- II - Área máxima da gleba de terreno de 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);
- III - Fração ideal do terreno e coisas comuns correspondentes a cada unidade autônoma, a que se refere o artigo 1º, § 2º, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, igual ou superior a 0,034 (trinta e quatro milésimos);
- IV - Área do terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reservada para utilização exclusiva, igual ou superior a 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), e frente para a via de acesso igual ou superior a 20,00m (vinte metros);



V - Áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos urbanos, em proporção igual ou superior a 30% (trinta por cento) da área total da gleba de terreno, mantendo o máximo da vegetação natural;

VI - Acesso de cada unidade autônoma à via pública, adequado ao trânsito de veículos e pedestres, sendo que as passagens comuns destinadas ao tráfego de veículos deverão ter:

a) pista de rolamento com 6,00m (seis metros) de largura mínima, pavimentada de acordo com as normas estabelecidas para a pavimentação das vias públicas;

b) distâncias mínimas de 3,00m (três metros) dos limites dos terrenos de cada unidade autônoma, e de 7,00m (sete metros) da edificação que lhe corresponde, medidas da borda mais próxima da pista de rolamento;

c) declividade igual ou inferior a 15% (quinze por cento) em qualquer trecho.

VII - Locais de estacionamento na proporção mínima de uma vaga para cada unidade autônoma;

VIII - Coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação iguais a 1,2 e 60% (sessenta por cento), respectivamente, para as edificações em cada unidade autônoma, sem prejuízo dos demais índices de controle urbanístico, que incidirão sobre o terreno, referidos no inciso IV deste artigo.

Art. 36 - Na instituição de condomínios por unidades autônomas, constituídos por edificações térreas ou asso-

bradadas, com características de habitação unifamiliar, em glebas de terreno com área igual ou inferior a 6.000,00m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados), de verãõ ser atendidos os seguintes requisitos:

- I - Testada mínima da gleba de terreno, para logradouro público, de 10,00m (dez metros);
- II - Área mínima da gleba de terreno de 1.000,00m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados);
- III - Área do terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reservada para utilização exclusiva igual ou superior a 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), e frente para a via de acesso igual a 10,00m (dez metros);
- IV - Áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acesso e equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos urbanos, em proporção igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba de terreno;
- V - Acesso de cada unidade autônoma à via pública, adequado ao trânsito de veículos e pedestres, sendo que as passagens comuns destinadas ao tráfego de veículos deverão ter:
  - a) pista de rolamento com 6,00m (seis metros) de largura mínima, pavimentada de acordo com as normas estabelecidas para a pavimentação de vias públicas;
  - b) distância mínima de 3,00m (três metros) da edificação correspondente a cada unidade autônoma, medida da borda mais próxima da pista de rolamento, dispensada a construção diferenciada de passeios ou calçadas;
  - c) declividade igual ou inferior a 15% (quinze por cento) em qualquer trecho;

VI - Quanto ao coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e demais índices de controle urbanístico, para as edificações em cada unidade autônoma, aplica-se o disposto no inciso VIII do artigo 36 desta Lei.

Art. 57 - Fica permitida, em todo lote de terreno edificável, a construção de uma segunda edificação de fundos, constituída por casa térrea ou assobradada de habitação unifamiliar, com características de unidade autônoma, a teor da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, desde que sejam atendidos os seguintes requisitos:

- I - Quanto à edificação de frente, a testada mínima de 10,00m (dez metros) para logradouro público, e área mínima, ocupada pela edificação e reservada para utilização exclusiva, igual ou superior a 180,00m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados);
- II - Quanto a edificação de fundos, a área mínima ocupada pela edificação, reservada para utilização exclusiva, igual ou superior a 180,00m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados);
- III - Acesso da edificação de fundos à via pública, mediante passagem com 3,00m (três metros) de largura mínima;
- IV - Observância dos índices de controle urbanístico com disposto no inciso VIII, do artigo 36 desta Lei, aplicados sobre a área de vinculação exclusiva de cada edificação, excluída a que for utilizada como passagem para a via pública.

Art. 38 - Na instituição de condomínios por unidades autônomas, constituídos por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

I - Testada mínima e máxima da gleba de terreno para logradouro público, de 20,00m (vinte metros) e 200,00m (duzentos metros), respectivamente;

II - Área mínima e máxima da gleba de terreno, de 2.000,00m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), respectivamente;

III - Área do terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reservada para utilização exclusiva, igual ou superior a 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados), e frente para a via de acesso igual ou superior a 20,00m (vinte metros);

IV - Áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos urbanos, em proporção igual ou superior a 40% (quarenta por cento) da área total da gleba de terreno;

V - Acesso de cada edificação à via pública, adequado ao trânsito de veículos e pedestres, sendo que as passagens comuns destinadas ao tráfego de veículos deverão ter:

a) pista de rolamento com 6,00m (seis metros) de largura mínima em cada trecho, pavimentada de acordo com as normas estabelecidas para a pavimentação das vias públicas, podendo ser exigido o seu aumento, em função do

número de economias e do arranjo das edificações, até a largura máxima de 12,00m (doze metros), à critério dos órgãos técnicos municipais;

- b) perfis, equipamentos e condições técnicas de construção no mínimo idênticas às estabelecidas para as vias públicas, sempre que a sua largura, determinada na forma da alínea a deste inciso, seja igual ou superior a 12,00m (doze metros), permanecendo a conservação de benfeitorias e equipamentos sob responsabilidade exclusiva dos condomínios;
- c) distância mínima de 3,00m (três metros) dos limites dos terrenos de cada unidade autônoma e de 7,00m (sete metros) da edificação que lhe corresponder, medidas da borda mais próxima da pista de rolamento;
- d) declividade igual ou inferior a 15% (quinze por cento) em qualquer trecho.

VI - Locais de estacionamento na seguinte proporção mínima:

- a) apartamentos com área útil até 120,00m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados), uma vaga para cada apartamento;
- b) apartamentos com área útil superior a 120,00m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados), duas vagas para cada apartamento.

VII - Observância dos índices de controle urbanístico, para as edificações, em cada unidade autônoma.

§ 1º - Excetua-se do disposto nos incisos I e II deste artigo, a instituição de condomínio por unidades autônomas em áreas do Município já estruturadas urbanisticamente, onde o sistema viário existente ou projetado torne desnecessárias as limitações de testada e área máximas, à critério da Prefeitura Municipal.

§ 2º - Aplicam-se os índices de controle urbanístico, relativamente às edificações, à área da gleba ou lote de terreno não destinada a uso comum, na forma do inciso IV deste artigo.

Art. 39 - Na instituição de condomínios por unidades autônomas sobre lote ou quadra de terreno, resultantes de loteamento efetuado na forma da Lei Municipal nº 1.674, de 27 de dezembro de 1977, e nos lotes ou glebas de terreno com área igual ou inferior a 6.000,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), na forma de matrícula efetuada anteriormente à vigência desta Lei, no cartório de Registro de Imóveis, aplicam-se os índices de controle urbanísticos, relativamente às edificações, sobre a totalidade de sua área.

Parágrafo Único - Na hipótese deste artigo, as áreas de uso comum, a que se refere o inciso IV do artigo 39, coincidirão com as áreas livres de correntes de taxa de ocupação, em proporção nunca inferior a 40% (quarenta por cento) da área total do lote ou gleba de terreno.

Art. 40 - A instituição de condomínios por unidades autônomas, além do disposto nos artigos 36, 37, 38 e 39, deverá atender, ainda, aos seguintes requisitos:

I - Vedação da execução de obras nos locais onde ocorrem elementos naturais significativos, em especial vegetação, a serem preservados, devendo tais locais serem incluídos nas áreas livres de uso comum, destinados a jardins, lazer e recreação;

II - Adequado afastamento entre as edificações construídas em cada unidade autônoma, com vistas à predominância dos mesmos elementos naturais significativos.

Art. 41 - A instituição de condomínios por unidades autônomas, bem como a construção das edificações que lhe correspondam, dependem de prévia aprovação municipal.

## CAPÍTULO V

### DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 42 - A instituição de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social será procedida na forma desta Lei e das normas federais e estaduais pertinentes.

Art. 43 - Para efeitos desta Lei, considera-se:

I - Conjuntos Habitacionais de interesse social, os projetos elaborados nos termos desta Lei, com a interveniência ou não do Poder Público, destinados à implantação de programas habitacionais;

II - Remanejamento dos Conjuntos Habitacionais existentes e as reformas que se processarem nesses conjuntos.

Parágrafo Único - Prevalecem, para os Conjuntos Habitacionais de que trata esse Capítulo, as disposições relativas a loteamentos, no que lhes forem aplicáveis.

Art. 44 - Os Conjuntos Habitacionais de interesse social constituem-se de conjuntos de casas térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar, ou de edifícios de dois ou mais pavimentos, com característica de habitação multifamiliar.

Parágrafo Único - Os Conjuntos Habitacionais devem respeitar uma integração urbanística e arquitetônica, do ponto de vista construtivo, e ser aprovados, segundo um plano único para todo o conjunto,

Art. 45 - As habitações integrantes de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, destinam-se à habitação permanente de uma ou mais famílias e poderão ser constituídas em:

- I - Casas: habitações residenciais de interesse social, unifamiliares, correspondendo a uma unidade por edificação;
- II - Casas geminadas: habitações residenciais de interesse social, até 2 pavimentos, unifamiliares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação, justapostas e com acesso direto e independente ao logradouro;
- III - Casas superpostas: habitações residenciais de interesse social, unifamiliares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação, superpostas, com acesso direto e independente ao logradouro;



IV - Apartamentos: habitações residenciais de interesse social, multifamiliares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação.

Art. 46 - As áreas mínimas e máximas exigidas para as habitações dos Conjuntos de Interesse Social serão:

I - Casas:

- a) área útil mínima de 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);
- b) área útil máxima de 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);

II - Apartamentos:

- a) área útil mínima de 32,00m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados);
- b) área útil máxima de 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados).

Parágrafo Único - Na hipótese do inciso I deste artigo, será admitida a previsão nos projetos, das etapas de execução da casa, a partir de um núcleo embrião, com área útil mínima de 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) composto por sala, cozinha e banheiro.

Art. 47 - A percentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres de uso comum, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba.

§ 1º - Do total das áreas públicas será destinado, no mínimo:

I - 5% (cinco por cento) para os espaços livres de uso público, mantida a vegetação natural;

II - 5% (cinco por cento) para áreas institucionais, constituídas pelos equipamentos comunitários.

§ 2º - Para os espaços livres de uso público deverá ser apresentado projeto paisagístico aproveitando a vegetação natural.

Art. 48 - Nos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social deverá ser reservada uma área para uso comercial e de serviço, na relação de 1,8m<sup>2</sup>/unidade habitacional, localizada, preferencialmente, nas vias principais.

Art. 49 - Os loteamentos destinados à edificação de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, com característica de habitação unifamiliar; são aqueles cujo parcelamento resulte em lotes com área e testada mínima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e 10,00m (dez metros), respectivamente, e classificam-se em:

I - Nos loteamentos de interesse social, os que forem aprovados com o que dispõe esta Lei;

II - Loteamentos existentes, sujeitos a plano de renovação.

Parágrafo Único - Os loteamentos de Interesse Social, realizados por Programas Específicos, deverão resultar num parcelamento com lotes de área e testada mínimas de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5,0m (cinco metros), respectivamente, salvo os programas destinados a urbanização específica que ficará a critério do CMDU.

Art. 50 - As características geométricas, físicas e os per  
fis transversais exigidos para as vias de circula  
ção, nos projetos de Conjunto Habitacional de In  
teresse Social, são os constantes dos Anexos 7 e 8  
desta Lei.

Art. 51 - As exigências quanto a infra-estrutura, áreas pú  
blicas, equipamentos comunitários e sistema viário  
são as constantes do Anexo , desta Lei.

Art. 52 - Nenhum lote ou bloco de edifício poderá distar  
mais de 500,00m (quinhentos metros), de uma via  
arterial ou coletora, medidos ao longo do eixo da  
via que lhe dá acesso, conforme o disposto nos pará  
grafos 1º e 2º, do artigo 22 desta Lei.

Art. 53 - Nenhum lote poderá ser frontal para via de circula  
ção de largura inferior a 12,00m (doze metros), ex  
cluída as hipóteses previstas nos artigos 22, alí  
nea b e 54, desta Lei.

Art. 54 - Os lotes destinados à implantação de habitação de  
interesse social, prevista no artigo 45, poderão  
ter frente para as vias de circulação de pedes  
tres, de largura mínima igual a 6,00m (seis me  
tros).

Parágrafo Único - O comprimento da via de circula  
ção de que trata este artigo, não poderá exceder a  
20 (vinte) vezes a largura adotada.

Art. 55 - Nos projetos de loteamento destinados a edificação  
de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social,  
o comprimento das quadras não poderá ser superior  
a 400,00m (quatrocentos metros).

§ 1º - As quadras que forem projetadas conforme este artigo, serão divididas, obrigatoriamente, à distância não superior a 200,00m (duzentos metros), por via de circulação de pedestres, com largura mínima de 6,00m (seis metros).

§ 2º - A largura mínima da via de circulação de veículos, com praça de retorno, interna ao conjunto, será de 10,00m (dez metros), não podendo exceder a 12 (doze) vezes a largura adotada.

Art. 56 - Nos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social com característica de habitação multifamiliar, a largura mínima da pista de rolamento da via condôminial de acesso de veículos interna ao conjunto, será de 7,00m (sete metros).

Art. 57 - Nos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social deverão ser previstos espaços para estacionamento de veículos, na seguinte proporção:

I - Uma vaga para cada três unidades habitacionais, quando as unidades habitacionais tiverem área útil igual ou inferior a 45,00m<sup>2</sup> (quarenta e cinco metros quadrados);

II - Uma vaga para cada duas unidades habitacionais, quando as unidades habitacionais tiverem área útil superior a 45,00m<sup>2</sup> (quarenta e cinco metros quadrados) e igual ou inferior a 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados);

III - Uma vaga para cada unidade habitacional quando as unidades habitacionais tiverem área útil superior a 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados).

§ 1º - Nos loteamentos destinados a edificação de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, os espaços para estacionamento não precisarão obrigatoriamente, se situar dentro do lote, podendo ficar localizados junto às vias de circulação de veículos devidamente arborizados e de forma a deixar desimpedida a pista de rolamento.

§ 2º - Nos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, com características de habitação multifamiliar, os estacionamentos coletivos de veículos deverão ser arborizados, podendo, no entanto, dispor de espaços destinados à implantação de quadras para a prática de esportes, sem prejuízo de seu uso como estacionamento.

Art. 58 - As casas, casas geminadas e as casas superpostas, de até 2 (dois) pavimentos no máximo, agrupadas horizontalmente, deverão observar o seguinte:

- I - A extensão máxima da fachada por agrupamento horizontal não poderá ultrapassar a 60,00m (sessenta metros) lineares;
- II - O agrupamento deverá manter, em ambos os lados, um afastamento de 2,00m (dois metros) das divisas;
- III - Frente mínima de 7,50m (se metros e cinquenta centímetros) e área mínima de 135,00m<sup>2</sup> (cento e trinta e cinco metros quadrados) para cada lote resultante do agrupamento;
- IV - Taxa de ocupação máxima de cada lote igual a 60% (sessenta por cento).

Art. 59 - Os afastamentos frontais das casas, casas geminadas e casas superpostas quando lindeiras à via de circulação de pedestres, será no mínimo de 3,00m (três metros).

Art. 60 - O recuo de fundos, mínimos, das casas, casas geminadas e casas superpostas poderá ser de 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros), respeitado o Código de Edificações Gerais Municipal.

Art. 61 - A distância mínima entre 2 (dois) blocos de apartamentos, com altura até 4 (quatro) pavimentos quando houver abertura para iluminação e ventilação, será de 6,00m (seis metros).

Art. 62 - É obrigatória a instalação de elevadores nos edifícios com altura superior a 10,80m (dez metros e oitenta centímetros) contados a partir do nível do passeio público, no ponto médio da testada do terreno, até o piso do último pavimento.

Art. 63 - Nos edifícios com 4 (quatro) ou mais pavimentos, o térreo quando sob pilotis, não será computado como pavimento, podendo ser ocupado por caixa de escadas, portarias, depósitos, salões e áreas de lazer.

Art. 64 - Os Conjuntos Habitacionais de Interesse Social com características de habitação multifamiliar, deverão observar os seguintes índices urbanísticos:

I - Taxa de ocupação máxima da gleba, objeto dos conjuntos habitacionais, de 25% (vinte e cinco por cento);

II - Coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00 (hum) da gleba;

III - Densidade máxima de 1.000hab./ha quando as unidades habitacionais forem menores ou iguais a 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados); densidade máxima de 800hab./ha quando as unidades habitacionais forem maiores que 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados).

Art. 65 - Os Conjuntos Habitacionais de Interesse Social de verão atender, quando aos equipamentos comunitários, as seguintes exigências:

- I - Construção de escola de 1º Grau, devendo ser observado, quanto ao tamanho e localização da escola, o disposto no Anexo desta Lei;
- II - Construção de creche, observado o disposto no Anexo desta Lei;
- III - Construção do centro comunitário, observado o disposto no Anexo desta Lei.

Parágrafo Único - No caso de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social menores do que 320 (trezentos e vinte) unidades habitacionais, fica dispensada a construção da escola de 1º Grau, sendo obrigatória, no entanto, a reserva de área para escola, na extremidade do conjunto, no sentido de sua expansão.

Art. 66 - Na instituição de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social é obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação pública, rede de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das vias e áreas de uso comum.

## CAPÍTULO

### DOS LOTEAMENTOS DESTINADOS AO USO PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL

Art. 67 - Observadas as disposições das legislações federal e estadual, os loteamentos destinados ao uso industrial deverão atender aos requisitos estabelecidos neste Capítulo, sem prejuízo de outras normas fixadas nesta Lei.

Art. 68 - Considera-se loteamento destinados ao uso predominantemente industrial, aqueles em que o parcelamento do solo se destina, preferencialmente, à instalação de indústrias cujos processos, submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, não causem incômodos sensíveis às demais atividades urbanas e nem perturbem o repouso noturno.

Parágrafo Único - Os loteamentos, a que se refere este artigo, deverão:

- I - Localizar-se em áreas cujas condições favoreçam a instalação adequada de infra-estrutura de serviços básicos necessários a seu funcionamento e segurança;
- II - Disponer, em seu interior, de áreas de proteção ambiental que minimizem os efeitos da poluição, em relação a outros usos;
- III - Prever locais adequados para o tratamento dos resíduos líquidos provenientes de atividade industrial, antes desses serem despejados em águas marítimas ou interiores, superficiais e subterrâneas;
- IV - Manter, em seu contorno, áreas verdes de isolamento, capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes.



Art. 69 - A aprovação municipal de loteamentos destinados ao uso predominantemente industrial, depende de pré via anuência estadual.

Art. 70 - Os loteamentos destinados ao uso predominantemente industrial não serão permitidos em áreas onde os ventos dominantes, ventos nordeste, levem resíduos gasosos, emanações ou radiações para as áreas re sidenciais ou comerciais existentes ou previstas.

Art. 71 - Nos loteamentos destinados ao uso predominantemen te industrial deverão ser observados os seguintes requisitos urbanísticos (Anexo 4):

I - Quanto às dimensões mínimas dos lotes:

a) área de 1.500,00m<sup>2</sup> (hum mil e quinhentos me tros quadrados);

b) testada de 30,00m (trinta metros);

II - Quanto a infra-estrutura básica:

a) implantação da rede de energia elétrica;

b) implantação da rede de água;

c) implantação do sistema de coleta, tratamen to e disposição de esgotos;

d) implantação da rede de esgotamento das águas pluviais.

III - Quanto às áreas públicas, serão destinados, no mínimo, observado o artigo 12 desta Lei:

a) 10% (dez por cento) para espaços livres de uso público;

b) 5% (cinco por cento) para equipamentos co munitários;

IV - Quanto aos logradouros públicos:

- a) assentamento de meio-fio;
- b) pavimentação do leito das vias cujo tipo será determinado pela Prefeitura.

§ 1º - Nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados), a percentagem de áreas públicas poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, devendo ser mantidas as percentagens mínimas estabelecidas no inciso III deste artigo.

§ 2º - Deverá ser prevista no projeto de loteamento uma via de circulação de veículos que contorne a gleba.

## CAPÍTULO VII DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Art. 72 - Os bens referentes ao patrimônio ambiental ficam sujeitos ao disposto neste capítulo, com vistas à preservação do meio-ambiente natural e o uso racional dos recursos naturais.

Art. 73 - As florestas existentes no território do município e as demais formas de vegetação reconhecidas de utilidade às terras que revestem, são bens de interesse comum a todos os municípes, exercendo-se os direitos de propriedades com as limitações estabelecidas por lei.

Art. 74 - Com base no artigo 2º da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 - Código Florestal - ficam

desde logo, identificadas e declaradas como áreas de preservação permanente, as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

- a) nos manguezais do rio Santa Maria da Vitória e do rio Bubu (APP1);
- b) na mata alta de restinga próxima ao estuário do rio Santa Maria da Vitória (APP2);
- c) na floresta paludosa próxima a ponte sobre o rio Santa Maria da Vitória da BR-101 (APP3);
- d) no campo de várzea próximo a floresta paludosa (APP4);
- e) na floresta secundária dos tabuleiros próxima a Caçaroca (APP5);
- f) no sítio do Munchuara (APP6);
- g) na reserva florestal de Duas Bocas (APP7).

§ 1º - A delimitação das áreas de preservação permanente (APP) está definida no Anexo 2, desta Lei.

§ 2º - Ficam excluídas do disposto no caput deste artigo, as florestas e demais formas de vegetação das glebas já loteadas.

Art. 75 - O município exercerá, por iniciativa própria, com base no artigo 23 da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, o poder de polícia na fiscalização e guarda, das florestas e demais formas de vegetação natural.

Art. 76 - Para efeito de imposição das sanções previstas no Código Penal e na Lei de Contravenções Penais, relativas a lesões às florestas e demais formas de

vegetação, os órgãos públicos competentes comuni  
carão o fato ao Ministério Público.

## CAPÍTULO VIII

### DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

#### SEÇÃO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 77 - Os projetos de parcelamento do solo deverão ser  
aprovados pela Prefeitura Municipal, a quem tam  
bém compete a fixação das diretrizes urbanísticas  
municipais.

Art. 78 - Para a aprovação dos projetos de parcelamento do  
solo pelo Município, será necessário o exame e  
a anuência prévia pelo Estado, de acordo com o  
que dispõe o inciso II do artigo 13 da Lei Fede  
ral nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

#### SEÇÃO II

#### DOS LOTEAMENTOS

##### SUBSEÇÃO I

##### DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Art. 79 - O processo de aprovação dos projetos de loteamen  
to será precedido pela fixação de diretrizes urba

nísticas municipais, por parte da Prefeitura, a pedido do interessado, que instruirá o requerimento com os seguintes documentos:

I - Planta plani-altimétrica da gleba de terreno, objeto do pedido, em 2 (duas) vias de cópias, na escala de 1:1.000 (um por mil), 1:2.000 (um para dois mil) ou 1:5.000 (um para cinco mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado, no CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e com a respectiva ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, onde constem as seguintes informações:

- a) denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas, com a indicação dos proprietários lindeiros, área e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;
- b) indicação, com a exata localização, até a distância de 200,00m (duzentos Metros) das divisas da gleba objeto do pedido:
  - 1) de nascentes, praia, cursos d'água, lagoas, lagos, reservatórios d'água naturais e artificiais e áreas de manguezais;
  - 2) de florestas, bosques e demais formas de vegetação natural;
  - 3) de construções existentes com a indicação de suas atividades e em especial, de

bens e manifestações de valor histórico e cultural;

4) das ferrovias, rodovias e dutos e de suas faixas de domínio;

5) dos arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

6) dos serviços públicos existentes, com a distância das divisas da gleba de terreno a ser parcelada;

c) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

II - Planta de situação da gleba a ser parcelada, na escala de 1:20.000 (um por vinte mil) - em base cartográfica da Prefeitura Municipal;

III - Declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico e energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;

IV - Título de propriedade ou domínio útil do imóvel;

V - Certidão negativa dos tributos municipais que incidam sobre o imóvel.

§ 1º - Nos projetos de parcelamento do solo que envolvam terreno de marginais, seus acessos e marginais, deverá ser solicitado o parecer da Capitania

dos Portos do Estado, conforme o disposto no artigo 102 do Regulamento para Tráfego Marítimo, aprovado pelo Decreto nº 5.798, de 11 de junho de 1940, alterado pelo Decreto nº 50.114, de 26 de janeiro de 1961.

§ 2º - Nos projetos de parcelamento do solo que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, deverá ser solicitado parecer ao Departamento Nacional de Estradas de Rodagem - DNER ou ao Departamento Estadual de Rodagem - DER-ES.

Art. 80 - O órgão municipal competente, no prazo de 30 (trinta) dias, indicará nas plantas apresentadas, junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes do planejamento municipal:

I - O Modelo de Parcelamento permitido para o Setor de Implantação do loteamento;

II - Pelo traçado, nas plantas apresentadas pelo interessado:

a) das ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário básico do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

b) das praças e áreas verdes, localizadas de forma a se beneficiarem e preservarem as ocorrências naturais;

c) das locais de uso institucional e áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos;

- d) das faixas sanitárias de terreno, necessá  
rias ao escoamento das águas pluviais;
- e) das faixas non aedificandi de, no mínimo,  
15,00m (quinze metros) de cada lado, ao  
longo das águas correntes e dormentes e  
das faixas de domínio público das rodovias,  
ferrovias e dutos.

Art. 81 - Após a fixação das diretrizes urbanísticas muni  
ci  
pais, a Prefeitura encaminhará a respectiva planta  
ao órgão estadual competente, para o traçado das  
diretrizes urbanísticas estaduais, acompanhada da  
planta de situação da gleba a ser parcelada.

Art. 82 - As diretrizes urbanísticas municipais, fixadas pa  
ra  
a área a ser parcelada, vigorarão pelo prazo im  
pr  
prorrogável de 1 (um) ano, vedada a revalidação.

## SUBSEÇÃO II

### DO ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA

Art. 85 - Obtida a definição municipal referente às diretri  
zes  
urbanísticas, o interessado, à seu critério, po  
derá  
submeter um estudo de viabilidade urbanística  
do loteamento, à apreciação da Prefeitura, através  
de requerimento firmado pelo proprietário do imó  
vel  
ou seu procurador e pelo profissional responsá  
vel, contendo os seguintes elementos:

- i - pl  
an  
planos das etapas preliminares elaborados  
sobre o levantamento plani-altimétrico de que



trata o inciso I do artigo 84 desta Lei, contendo os seguintes elementos:

- a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões;
- b) as áreas públicas, com as respectivas dimensões e área;
- c) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- d) quadro demonstrativo, contendo a área total do loteamento, as áreas úteis, públicas e comunitárias.

II - Anteprojeto do sistema de esgotos sanitários, indicando a forma de coleta, tratamento e disposição, quando for o caso;

III - Anteprojeto do sistema de escoamento das águas pluviais, indicando o local de disposição.

Art. 84 - No carimbo das plantas, referida neste artigo, deve constar, como título e em destaque, a expressão "Estudo de Viabilidade Urbanística", e ainda, o nome e endereço do proprietário do imóvel e do profissional que elaborou o estudo de viabilidade urbanística, bem como suas respectivas assinaturas.

Art. 85 - Julgadas satisfatórias as condições técnicas e formais, propostas no estudo de viabilidade urbanística, e, satisfeitos os aspectos referentes ao regime urbanístico, traçado e equipamentos urbanos e comunitários, o plano será aprovado, sendo fornecida a cópia autenticada ao interessado, contendo a

data de aprovação, juntamente com a advertência de que o documento não tem valor para efeito de registro no Registro de Imóveis.

§ 1º - A Prefeitura terá um prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de apresentação da documentação, para cumprir o disposto no caput deste artigo.

§ 2º - Na hipótese da documentação estar incompleta ou se fazer necessário qualquer outro elemento para pleno esclarecimento do estudo de viabilidade urbanística, o prazo referido no § 1º deste artigo, será contado da data em que a documentação for plenamente completada ou os esclarecimentos satisfatoriamente atendidos.

### SUBSEÇÃO III

#### DA APROVAÇÃO

Art. 86 - A aprovação do projeto de loteamento será feita mediante requerimento do proprietário, dentro do prazo referido no art. 87, desta Lei, observadas as diretrizes urbanísticas fixadas, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Histórico dos títulos de propriedade ou domínio útil do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros e de ônus real, quando houver;

II - Certificado de exame e aruência prévia do projeto de loteamento, expedido pela autoridade estadual competente;

III - Certidão negativa dos tributos municipais;

IV - Uma planta original do projeto em papel vegetal, ou uma cópia do original em vegetal copiativo, na escala de 1:1.000 (um por mil) com curvas de nível de metro em metro, e mais 5 (cinco) cópias heliográficas, todas assinadas por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA-ES, registrado na Prefeitura e pelo proprietário, contendo as seguintes indicações e esclarecimentos:

- a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- b) as áreas públicas, com as respectivas dimensões e área;
- c) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- d) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos pontos de tangência das curvas das vias projetadas;
- f) quadro demonstrativo das áreas total, úteis, públicas e comunitárias.

V - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação local e praças, na es

cala horizontal de 1:1.000 (um por mil) e na vertical de 1:100 (um por cem);

VI - Projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação, cujo tipo será previamente determinado pela Prefeitura;

VII - 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;

VIII - Projeto completo do sistema de esgoto sanitário aprovado pelo órgão competente-CESAN, indicando a forma de coleta, tratamento e o local do lançamento dos resíduos e a forma de prevenção dos efeitos deletérios;

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, conforme:

a) planta baixa na escala 1:1.000 (um por mil) ou 1:2.000 (um por dois mil), com curvas de nível de metro em metro, onde será traçado ao longo de todas as vias públicas a rede de drenagem, os poços de visita e as bocas de lobo coletoras. Os poços de visita deverão ser numerados ordenadamente com algarismos arábicos e cada trecho, compreendido entre dois poços de visita consecutivos, deverá expressar a sua numeração, diâmetro, declividade, comprimento e vazão correspondente;

b) perfis longitudinais de cada trecho, em papel milimetrado, nas escalas: horizontal 1:1.000 (um por mil) e vertical 1:100 (um por cem), apresentando o greide da rua e o coletor, sendo necessário cotar a profundidade de cada poço de visita existente, sobre a linha que o representa; deverá ser expresso ainda: na parte superior do coletor, o número do trecho e seu comprimento e, na parte inferior, separados por traços de união, o diâmetro, a vazão e a declividade correspondente;

c) memorial descritivo e justificativo da solução apresentada e especificações de materiais a ser empregados, em papel tamanho ofício, datilografados, bem como as planilhas de cálculo, todas assinadas pelo autor do projeto.

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

XI - Projeto de iluminação pública, cujo tipo será indicado pela Prefeitura, obedecendo às medidas, padrões e normas do órgão competente - ESCELSA;

XII - Projeto de arborização das vias de circulação local;

XIII - Projeto paisagístico das praças, indicando o tipo de revestimento e arborização;

XIV - Projetos especiais, tais como: obras de arte, muro de contenção, a critério da Prefeitura, quando for o caso;

XV - Memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo obrigatoriamente, pelo menos:

- a) denominação, área, situação, limites e confrontações da gleba;
- b) a descrição sucinta do loteamento, com as suas características gerais;
- c) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daqueles constantes das diretrizes fixadas;
- d) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- e) indicação da área útil das quadras e respectivos lotes;
- f) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;
- g) indicação e especificação dos encargos que o loteador se propõe a assumir quanto à infra-estrutura e equipamentos urbanos.

XVI - Cronograma de execução das obras, com a duração máxima de 2 (dois) anos, constando de:

- a) locação das ruas e quadras;
- b) serviço de terraplanagem;
- c) preparo do solo;
- d) assentamento de meio-fios;
- e) instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;

- f) implantação das redes de escoamento de águas pluviais e iluminação pública, quando for o caso;
- g) a pavimentação das vias;
- h) a arborização dos logradouros;
- i) outras obrigações constantes dos projetos aprovados.

§ 1º - Os projetos referidos nos incisos V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII e XIII deste artigo, deverão ser apresentados no original, em papel vegetal, ou em 1 (uma) cópia do original, em papel vegetal copiativo, e em mais 3 (três) vias de cópias heliográficas.

§ 2º - O projeto referido no inciso VIII e os projetos referidos nos incisos VIII e XI deste artigo são dispensados para os Modelos de Parcelamento 1 (MP 1) e 3 (MP 3), respectivamente.

§ 3º - O projeto exigido no inciso XI deste artigo, deverá ser elaborado somente para a(s) via(s) principal(is) do loteamento, objeto do Modelo de Parcelamento 1 (MP 1).

§ 4º - O nivelamento para a elaboração dos projetos deverá tomar por base a referência de nível oficial, adotada pelo Município, em relação ao nível do mar.

Art. 87 - Os espaços livres de uso público, 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 artigo 23, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 88 - É obrigatória, no loteamento, a realização das obras constantes dos projetos aprovados, sendo da responsabilidade exclusiva do proprietário, a sua execução, que será fiscalizada pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 89 - A execução das obras poderá ser feita por fases, segundo prioridades estabelecidas pela Prefeitura Municipal, mas sem prejuízo do prazo fixado para a sua conclusão.

Art. 90 - A execução das obras, a que se refere o artigo 93, deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, segundo, pelo menos, uma das seguintes modalidades:

I - Garantia hipotecária;

II - Caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;

III - Fiança bancária;

IV - Seguro-garantia.

Parágrafo único - A garantia prestada será liberada, à medida em que forem executadas as obras na seguinte proporção:



- a) 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, assentamento de meio-fios e de rede de águas pluviais;
- b) 30% (trinta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica e o sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários;
- c) 40% (quarenta por cento) quando concluída a pavimentação e demais serviços.

Art. 91 - Na hipótese em que for adotada a modalidade de garantia hipotecária, deverá ser destinado, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área útil do loteamento para este fim, observado o seguinte:

I - Nas cópias das plantas do projeto de loteamento, a Prefeitura, de acordo com o interessado, relativamente às parcelas da gleba a serem dadas em garantia hipotecária ao Município, fará a sua localização, segundo descrição e caracterização, que levará em conta o sistema viário, os quarteirões e os lotes projetados;

II - A Prefeitura fornecerá ao interessado, para efeito de registro, juntamente com a escritura pública de constituição de garantia hipotecária, cópia autenticada da planta do projeto de loteamento, onde conste a área dada em garantia, devidamente delimitada e caracterizada.

Art. 92 - No ato da aprovação, pelo Prefeitura Municipal, do projeto de loteamento, o proprietário deverá ainda

assinar um Termo de Compromisso, no qual constará obrigatoriamente:

- I - Expressa declaração do proprietário, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;
- II - Indicação e comprovante da modalidade de prestação de garantia; na hipótese da garantia hipotecária indicar a numeração das quadras e lotes gravados;
- III - Indicação das áreas públicas;
- IV - Indicação das obras a serem executadas pelo proprietário e dos prazos em que se obriga a efetua-las não podendo exceder a 2 (dois) anos.

Parágrafo único - Estando o terreno gravado de ônus real, o Termo de Compromisso conterà as estipulações feitas pelo respectivo titular, e será por este assinado.

Art. 93 - Cumpridas as exigências da Lei, se o projeto de Loteamento estiver em condições de ser aprovado, o órgão competente municipal encaminhará o processo ao Prefeito Municipal, que baixará o respectivo Decreto de Aprovação do loteamento.

Art. 94 - Dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, sob pena de caducar a aprovação.

Art. 95 - O Alvará de Licença para início de obras deverá ser requerido à Prefeitura pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do Decreto de Aprovação, caracterizando-se o início de obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

§ 1º - O prazo máximo para o término das obras é de 2 (dois) anos, a contar da data de expedição do Alvará de Licença.

§ 2º - O prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá ser prorrogado, a pedido do interessado, por período nunca superior à metade do prazo concedido anteriormente, à critério dos órgãos técnicos municipais.

Art. 96 - No ato de registro do projeto de loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, a propriedade das vias de circulação indicadas no projeto de loteamento, as praças e áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do memorial descritivo.

Art. 97 - Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.

Parágrafo único - O responsável pelo loteamento fica obrigado a fornecer, no mês de janeiro de cada ano, ao Cadastro Imobiliário Urbano Municipal,

a relação dos lotes, que no ano anterior, tenham sido alienados definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador, o endereço, o número da quadra e do lote e o valor do contrato de venda.

Art. 98 - O projeto de loteamento aprovado, poderá ser modificado, mediante solicitação do interessado, dentro do prazo referido no artigo 99 desta Lei, antes de seu registro no Registro de Imóveis.

Parágrafo único - A modificação do projeto somente poderá ser requerida, uma vez, e para expedição de novo Alvará de Licença para o loteamento, contar-se-á o prazo referido no artigo 100 desta Lei.

Art. 99 - A edificação em lotes de terreno resultantes de loteamento aprovado, depende de sua inscrição no Registro Imobiliário e da completa execução das obras de urbanização, de acordo com o disposto no artigo 98 desta Lei, comprovada mediante inspeção pelos órgãos de fiscalização municipais.

Parágrafo único - O Município poderá licenciar e edificações simultaneamente à execução das obras de urbanização, condicionando o fornecimento da declaração de habite-se, à conclusão das obras vinculadas ao cronograma aprovado.

### SEÇÃO III

#### DO DESMEMBRAMENTO E DO REMEMBRAMENTO

Art. 100 - Aplica-se aos projetos de desmembramento e remembramento, as diretrizes urbanísticas dispostas na Subseção I, da Seção II, deste Capítulo.

Art. 101 - O processo de aprovação do projeto de desmembramento será feito mediante requerimento do proprietário, à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Título de propriedade ou domínio útil da gleba de terreno;

II - Histórico do título de propriedade ou domínio útil do imóvel desde a data de vigência desta Lei, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

III - Certidão negativa dos tributos municipais;

IV - Planta plani-altimétrica da gleba de terreno, objeto do pedido, em 2 (duas) vias de cópia, na escala de 1:1.000 (um por mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, onde constem as seguintes informações:

a) denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas, e com a indicação

ção dos proprietários limdeiros, áreas e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;

b) a indicação do tipo de uso predominante no local;

c) a indicação da divisão de lotes pretendida na gleba;

d) indicação, com a exata localização, até a distância de 200,00m (duzentos metros) das divisas da gleba objeto do pedido:

1) de nascentes, praia, cursos d'água, lagoas, lagos, reservatórios d'água naturais e artificiais, e áreas de manguezais;

2) dos arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da área a ser desmembrada;

3) das ferrovias, rodovias, dutos e de suas faixas de domínio;

4) dos serviços públicos existentes, com a respectiva distância das divisas da gleba de terreno a ser parcelada;

5) de florestas, bosques, e demais formas de vegetação natural, bem como a ocorrência de elementos naturais, tais como: pedras, vegetação de porte e monumentos naturais;

6) de construções existentes, em especial de bens e manifestações de valor histórico e cultural.

V - Planta de situação da gleba a ser desmembrada, na escala de 1:10.000 (um por dez mil) em base cartográfica da Prefeitura Municipal.

Art. 102 - Aplica-se ao desmembramento, no que couber, os requisitos urbanísticos dispostos no Capítulo II desta Lei.

Parágrafo único - A Prefeitura Municipal fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento, cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no artigo 12 desta Lei.

Art. 103 - Após o exame e anuência por parte do órgão estadual competente, pagos os emolumentos devidos, se o projeto de desmembramento estiver em condições de ser aprovado, o Prefeito Municipal baixará o respectivo Decreto de Aprovação do desmembramento.

Art. 104 - No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição do desmembramento no Registro de Imóveis, sob pena de caducar a aprovação.

Art. 105 - A edificação em lotes de terreno resultantes de desmembramento aprovado, depende de sua inscrição no registro de Imóveis.

Art. 106 - Os lotes resultantes de desmembramento deverão ter frente para logradouros já existentes.

Art. 107 - Aplica-se ao processo de aprovação de remembramento, no que couber, o disposto nesta Seção.

#### SEÇÃO IV

##### DO FRACIONAMENTO

Art. 108 - A aprovação do projeto de fracionamento deverá ser requerida à Prefeitura Municipal, pelo interessado, que instruirá o requerimento com os seguintes documentos:

I - Título de propriedade ou domínio útil do imóvel;

II - Planta plani-altimétrica do terreno, objeto do pedido, em 2 (duas) vias de cópia, na escala de 1:1.000 (um por mil), assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, onde constem as seguintes informações:

a) indicação das vias existentes;

b) denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas, com a indicação dos demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;



- c) área do imóvel, objeto do fracionamento;
- d) a indicação da divisão de lotes pretendida no imóvel.

III - Planta de situação do imóvel com indicação dos logradouros públicos, com cotas de amarração;

IV - Cópia do Decreto de Aprovação, quando o imóvel for resultante de loteamento ou desmembramento.

Art. 109 - Aplica-se ao processo de aprovação do fracionamento, o disposto nos artigos 107, 108 e 109 desta Lei.

## SEÇÃO V

### DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 110 - Aplica-se à instituição de condomínios por unidades autônomas, as diretrizes urbanísticas dispostas na Subseção I, da Seção II, deste Capítulo

Art. 111 - Obtida a definição municipal referente às diretrizes urbanísticas, o interessado a seu critério, poderá submeter um estudo de viabilidade urbanística do condomínio por unidades autônomas à apreciação da Prefeitura, através de requerimento firmado pelo proprietário do imóvel ou seu procurador e pelo profissional que elaborou o estudo, contendo os seguintes elementos:

I - Duas vias dos desenhos preliminares elaborados sobre o levantamento plani-altimétrico de que trata o inciso I do artigo 84 desta Lei, contendo os seguintes elementos:

- a) o traçado do condomínio pretendido e as dimensões das áreas de uso comum e privadas, locais de lazer e estacionamentos, acessos e equipamentos urbanos e comunitários, quando houverem;
- b) a locação de todas as edificações previstas com o regime urbanístico destinadas a cada uma;
- c) desenho dos perfis das vias projetadas;
- d) quadro demonstrativo contendo a área total do condomínio, cálculo aproximado das áreas de uso comum e privadas com os respectivos percentuais e o número de unidades autônomas previstas com as quotas do regime urbanístico reservadas a cada uma;
- e) fração ideal do terreno e coisas comuns correspondentes a cada unidade autônoma.

II - Conjunto de desenhos preliminares das edificações na forma da legislação específica;

III - Comprovante de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, no CREA, do autor do estudo de viabilidade urbanística.

Parágrafo único - Deverão ser observadas, ainda, as disposições contidas nos artigos 88 e 90 desta Lei.

Art. 112 - O processo de aprovação do projeto de condomínio por unidades autônomas será feito mediante requerimento do proprietário, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Planta plani-altimétrica do lote ou gleba de terreno, na escala de 1:1.000 (um por mil) com curvas de nível de metro em metro, mais 5 (cinco) cópias heliográficas e 1 (uma) em vegetal copiativo assinada por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, e pelo proprietário devendo, conter as seguintes indicações e esclarecimentos:

- a) área e testada do lote ou gleba de terreno;
- b) localização e a área do terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reservada para utilização exclusiva;
- c) as áreas livres de uso comum;
- d) as vias de acesso de cada unidade autônoma à via pública, com respectivas dimensões, características geométricas e tipo de pavimentação;
- e) os recuos exigidos para as edificações devidamente cotados.

II - Seções transversais e longitudinais, na mesma escala da planta geral, em número suficiente para a perfeita compreensão do projeto;

III - Elevações do conjunto na mesma escala da

planta geral, tomadas das vias públicas e das divisas que limitam o condomínio;

IV - Os projetos completos das redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum, apresentadas no original em papel vegetal ou em cópia do original em papel vegetal copiativo e mais 5 (cinco) cópias heliográficas para cada projeto, devidamente aprovados pelos órgãos competentes;

V - O projeto arquitetônico relativo às edificações;

VI - Título de propriedade ou domínio útil da gleba de terreno;

VII - Histórico dos títulos de propriedade ou domínio útil do imóvel, desde a data de vigência desta Lei, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

VIII - Certidão negativa dos tributos municipais;

IX - Memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo obrigatoriamente, pelo menos:

a) a descrição sucinta do condomínio por unidades autônomas, com as suas características gerais;

b) as condições urbanísticas do condomínio por unidades autônomas e as limitações que

incidem sobre as áreas reservadas para utilização exclusiva e suas construções;

- c) o partido arquitetônico adotado;
- d) o nome e situação do loteamento a que a (s) gleba(s) pertença(m) e a localização da(s) gleba(s) no loteamento com sua respectiva dimensão e área;
- e) a indicação da fração ideal do terreno e coisas comuns correspondentes a cada unidade autônoma.

X - Cronograma das obras a serem realizadas.

Art. 113 - Dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição do Condomínio por Unidades Autônomas no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducar a aprovação.

Art. 114 - Aplica-se à instituição de condomínio por unidades autônomas, o disposto na Seção I, deste Capítulo.

## SEÇÃO

### DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 115 - A aprovação dos projetos de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social será precedido pela fixação de diretrizes urbanísticas municipais, por

parte da Prefeitura, a pedido do interessado, observadas as disposições estabelecidas na Subseção I, da Seção II, deste Capítulo.

Art. 116 - Obtida a fixação das diretrizes urbanísticas, o interessado, a seu critério, poderá submeter um estudo de viabilidade urbanística do projeto do Conjunto Habitacional de Interesse Social, à apreciação da Prefeitura, observados os seguintes elementos:

I - Duas vias dos desenhos preliminares elaborados sobre os levantamentos plani-altimétricos de que trata o inciso I do artigo 84 desta Lei, contendo os seguintes elementos:

- a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões;
- b) as áreas públicas, com as respectivas dimensões e área;
- c) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- d) os locais de estacionamentos com a respectiva dimensão e número de vagas;
- e) a implantação e o regime urbanístico das edificações previstas;
- f) quadro demonstrativo contendo a área total, as áreas úteis, públicas e comunitárias;

II - Conjunto de desenhos preliminares das edificações, na forma da legislação específica;

III - Anteprojeto do sistema de esgotos sanitários;

rios, indicando a forma de coleta, tratamento e disposição;

IV - Anteprojeto do sistema de escoamento das águas pluviais, indicando o local de disposição;

V - Comprovante de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, no CREA, do autor do estudo de viabilidade urbanística.

Parágrafo único - Deverão ser observadas, ainda, as disposições contidas no artigo 79 desta Lei.

Art. 117 - A aprovação do projeto de Conjunto Habitacional de Interesse Social será feita mediante requerimento do interessado, de acordo com as disposições estabelecidas na Subseção III, da Seção II, deste Capítulo, observando-se ainda:

I - Projeto arquitetônico completo relativo às edificações;

II - O memorial descritivo e justificativo referido no inciso XV do artigo 91 desta Lei, deverá conter um item sobre o partido arquitetônico adotado;

III - No projeto paisagístico dos espaços livres de uso público deverá ser observado o seguinte:

a) o projeto paisagístico incluirá as áreas institucionais que eventualmente não tiverem prevista sua imediata utilização;

b) o projeto paisagístico dos espaços li  
vres de uso público poderá ser apresen  
tado, durante o transcorrer das obras,  
devendo ficar ressalvado no Termo de  
Compromisso essa obrigação.

Art. 118 - Na eventualidade das obras de infra-estrutura fi  
carem a cargo da Prefeitura Municipal, CESAN,  
ESCELSA ou outro órgão público competente, fica  
dispensada para a aprovação municipal, a apresen  
tação dos projetos referentes aos itens VII, VIII,  
IX, X e XI do artigo 91 desta Lei, devendo, entre  
tanto, serem apresentados quando da expedição do  
Alvará de Licença para início de obras.

Art. 119 - Na hipótese do Conjunto Habitacional de Interesse  
Social ser promovido por Entidade Promotora do  
Sistema Financeiro de Habitação, fica dispensada  
a apresentação de caução e demais garantias rela  
tivas à execução das obras constantes dos proje  
tos dos planos habitacionais.

Parágrafo Único - Para efeito desta Lei, defi  
nem-se como Entidades Promotoras as empresas sob  
controle acionário do Poder Público e as Coopera  
tivas Habitacionais.



## CAPÍTULO IX

### DA FISCALIZAÇÃO, NOTIFICAÇÃO, VISTORIA E DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRAS

#### SEÇÃO I

#### DA FISCALIZAÇÃO

Art. 120 - A fiscalização da execução dos projetos do parcelamento do solo será exercida pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal, através de seus agentes fiscalizadores.

Art. 121 - Compete à Prefeitura Municipal no exercício da fiscalização:

- I - Verificar a obediência dos grades, largura das vias e passeios, tipo de pavimentação das vias, instalação da rede de águas pluviais, demarcação dos lotes, quadras, logradouros públicos e outros equipamentos de acordo com os projetos aprovados;
- II - Efetuar sempre que lhe aprouver as vistorias necessárias para aferir o cumprimento do projeto aprovado;
- III - Comunicar aos órgãos competentes para as providências cabíveis, as irregularidades observadas na execução do projeto aprovado;
- IV - Realizar vistorias requeridas pelo interessado para concessão do Alvará de conclusão de obras;
- V - Adotar providências punitivas sobre projetos de parcelamento do solo não aprovados;
- VI - Autuar as infrações verificadas e aplicar as penalidades correspondentes.

## SEÇÃO II.

### DA NOTIFICAÇÃO E VISTORIA

Art. 122 - Sempre que se verificar infração aos dispositivos desta Lei, o proprietário será notificado para corrigi-la.

Art. 123 - As notificações expedidas pelo órgão fiscalizador, mencionará o tipo de infração cometida, de terminando o prazo para correção.

Parágrafo único - O não atendimento à notificação determinará aplicação de auto de infração, com embargo das obras por ventura em execução e multas aplicáveis de acordo com o Código Tributário Municipal.

Art. 124 - Os recursos de auto de infração serão interpostos no prazo de 48 horas, de sua ciência, dirigidos ao Secretário de Obras do Município.

Art. 125 - A Prefeitura determinará ex-offício ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que for denunciada ameaça ou consumação de desabamentos de terras ou rochas, obstrução ou desvio de cursos e canalização em geral, desmatamento de áreas protegidas por legislação específica.

Art. 126 - As vistorias serão feitas por comissão designada pelo Prefeito Municipal e dela farão parte integrante, dois engenheiros e um advogado da Prefeitura Municipal.

§ 1º - O Prefeito Municipal formulará os quesitos que entender à comissão, que procederá as diligências julgadas necessárias, comunicando as conclusões apuradas em laudo tecnicamente fundamentado.

§ 2º - A comunicação das conclusões apuradas será encaminhada ao Prefeito Municipal, no prazo por este estipulado, que adotará as providências cabíveis.

Art. 127 - Das conclusões apuradas e da determinação do Prefeito Municipal, o proprietário será notificado para sanar as irregularidades mencionadas na notificação, no prazo estabelecido.

### SEÇÃO III

#### DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRAS

Art. 128 - A conclusão das obras dos projetos de parcelamento do solo deverá ser comunicada pelo proprietário à Prefeitura Municipal, para fins de vistoria e expedição do Alvará.

Parágrafo único - Quando se tratar de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social ou de condomínios por unidades autônomas, a concessão do habite-se fica vinculada à expedição do Alvará de conclusão de obras.

Art. 129 - Verificada qualquer irregularidade na execução do projeto aprovado, o órgão municipal competente

não expedirá o Alvará de conclusão de obras e, através do agente fiscalizador, notificará o proprietário para corrigi-la.

Art. 130 - O prazo para concessão do Alvará de conclusão das obras não poderá exceder de 15 (quinze) dias úteis, contados da data de entrada do requerimento no protocolo da Prefeitura Municipal.

Art. 131 - Não será concedido o Alvará de conclusão de obras, enquanto não integralmente observado o projeto aprovado e as cláusulas do Termo de Compromisso.

## CAPÍTULO IX

### DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 132 - Examinar-se-á de acordo com o regime urbanístico vigente à época do seu requerimento, os processos administrativos protocolizados, antes da vigência desta Lei, e em tramitação nos órgãos técnicos municipais, de:

I - Aprovação de projeto de loteamento, ainda não concedida, desde que no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data da aprovação, seja promovido seu registro no Registro de Imóveis, licenciadas e iniciadas as obras;

II - Licença para as obras de loteamento que ainda não haja sido concedida, desde que no prazo de 90 (noventa) dias, sejam licenciadas e iniciadas as obras.

Parágrafo único - Considera-se iniciadas as obras que no loteamento caracterizem a abertura e o nivelamento das vias de circulação.

Art. 133 - Os processos administrativos de modificação de projetos serão examinados de acordo com o regime urbanístico vigente à época em que houver sido protocolizado na Prefeitura Municipal o requerimento de modificação.

Art. 134 - Decorridos os prazos a que se refere este Capítulo será exigido novo pedido de aprovação e de licença, de acordo com as disposições desta Lei.

Art. 145 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

ANEXO 1

---

ZONA URBANA E DE EXPANSÃO URBANA

ANEXO 2

---

ZONAS DE PRESERVAÇÃO

ANEXO 3

---

SETORES DE IMPLANTAÇÃO



CRITÉRIOS EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO	FAIXA ETÁRIA	RELAÇÃO ALUNO POR UNIDADE HABITACIONAL	RAIO DE ATENDIMENTO MÁXIMO	DIMENSIONAMENTO		CAPACIDADE MÁXIMA	CAPACIDADE MÍNIMA	SUPERFÍCIE DE TERRENO DO MÓDULO	SUPERFÍCIE EDIFICADA DO MÓDULO	INFLUÊNCIA	OBSERVAÇÕES
				SUPERFÍCIE MÍNIMA DE TERRENO	SUPERFÍCIE MÍNIMA EDIFICADA						
CRECHE	0-3 ANOS E 3-6 ANOS	0,18	500m	2,4 m <sup>2</sup> POR UNIDADE HABITACIONAL	1,14 m <sup>2</sup> POR UNIDADE HABITACIONAL	1 MÓDULO PARA 60 CRIANÇAS	---	800m <sup>2</sup>	380m <sup>2</sup>	ESTRITAMENTE LOCAL E PRÓXIMO A HABITAÇÃO	ATÉ 210 ALUNOS POR TURNO, ADMITE-SE A PRÉ-ESCOLA AGREGADA A ESCOLA DE 1º GRAU
PRÉ-ESCOLA	4-6 ANOS	0,3	500m	2,1 m <sup>2</sup> POR UNIDADE HABITACIONAL	1,14 m <sup>2</sup> POR UNIDADE HABITACIONAL	*1 300 ALUNOS EM 1 TURNO	---	---	---	ESTRITAMENTE LOCAL E PRÓXIMO A HABITAÇÃO	---
ESCOLA DE 1º GRAU	7-14 ANOS	1,0	*3 1.500m	5,0 m <sup>2</sup> POR UNIDADE HABITACIONAL	1,25 m <sup>2</sup> POR UNIDADE HABITACIONAL	*1 800 ALUNOS EM 1 TURNO	*1 *2 160 ALUNOS EM 1 TURNO	---	---	LOCAL E DE FÁCIL ACESSO. A HABITAÇÃO	---
CENTRO COMUNITÁRIO	---	---	1.500m	2,0 m <sup>2</sup> POR UNIDADE HABITACIONAL	0,3 m <sup>2</sup> POR UNIDADE HABITACIONAL	---	---	---	---	POSIÇÃO CENTRAL AO CONJUNTO OU LOTEAMENTO	---

NOTAS:

\*1 - NÚMERO MÁXIMO DE TURNOS IGUAL A 2 (DOIS).

\*2 - NO CASO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS COHAB E INCOOP MENORES DO QUE 320 UNIDADES HABITACIONAIS, RECOMENDA-SE A RESERVA DE ÁREAS NA PERIFERIA DO CONJUNTO, NO SENTIDO DA SUA EXPANSÃO.

\*3 - CÁLCULO DO RAIO DE ATENDIMENTO DAS ESCOLAS PROJETADAS DE 1º GRAU:

$$R = \sqrt{\frac{m}{\delta \cdot \pi}}$$

ONDE

R = RAIO DE ATENDIMENTO

m = CAPACIDADE DE ESCOLA EM 2 TURNOS

$\delta$  = DENSIDADE DA ÁREA A SER ATENDIDA, SENDO QUE:

$$\delta = \frac{\text{POPULAÇÃO DE 7 - 14 ANOS}}{\text{ÁREA OCUPADA}}$$

PARA O DIMENSIONAMENTO NOS MODELOS DE PARCELAMENTO 1 e 2 (MPI e MP2)  
DA SUPERFÍCIE DE TERRENO E DA LOCALIZAÇÃO PARA A ESCOLA DE 1º GRAU,  
PRÉ-ESCOLA OU CRECHE, A UNIDADE A SER UTILIZADA É m<sup>2</sup>/LOTE.

CRITÉRIOS E DIMENSIONAMENTO DE EQUIP. COMUNITÁRIOS

ANEXO

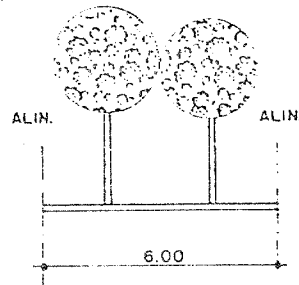
5

LEI Nº

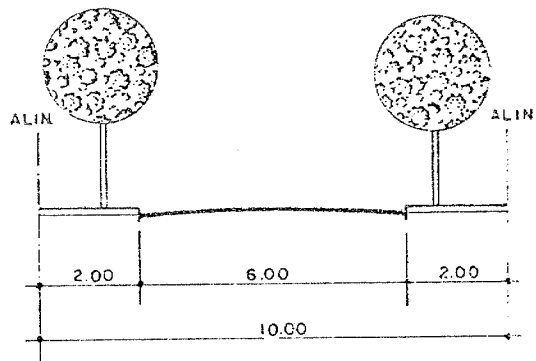
CARACTERÍSTICAS		TIPO DE VIA		
		ARTERIAL	COLETORA	LOCAL
FÍSICAS	FAIXA DE DOMÍNIO (M)	20,00(sentido único) 33,00 A 40,00	16,00 A 27,00	12,00 A 14,00 *
	CANTEIRO CENTRAL (M)	ACONSELHÁVEL MIN - 2,00	ACONSELHÁVEL MIN - 2,00	—
	LARGURA DOS PASSEIOS (M)	MIN - 3,00	MIN - 3,00	MIN - 2,00
	LARGURA DA FAIXA DE ROLAMENTO (M)	3,50	3,00 A 3,50	3,00
	Nº DE FAIXAS DE ROLAMENTO	SEM CANTEIRO CENTRAL=4 COM CANTEIRO CENTRAL=6	S/CANTEIRO CENTRAL = 2 - ESTACIONAMEN. C/CANTEIRO CENTRAL = 4 - ESTACIONAMEN.	2
	TIPO DE PAVIMENTAÇÃO	A CRITÉRIO DA PREFEITURA MUNICIPAL	A CRITÉRIO DA PREFEITURA MUNICIPAL	A CRITÉRIO DA PREFEITURA MUNICIPAL
	TIPO DE ILUMINAÇÃO	VAPOR DE SÓDIO	MERCÚRIO	MERCÚRIO OU INCANDESCENTE
GEOMÉTRICAS	VELOCIDADE DIRETRIZ DE PROJETO	60 KM/H	40/50 KM/H	30 KM/H
	RAMPA MÁXIMA %	6 %	8 A 10%	10 A 15%
	RAMPA MÍNIMA %	0,2 %	0,2 %	0,2%
	INCLINAÇÃO DO PASSEIO E ALTURA DO MEIO FIO	2% E NO MÁXIMO 3% A INCLINAÇÃO TRANSVERSAL DO PASSEIO MEIO-FIO COM ALTURA DE 0,15 m		
	RAIO MÍNIMO	CONFORME VELOCIDADE DIRETRIZ		PRAÇA DE RETORNO 7m
	ALTURA LIVRE (M)	5,50	5,50	5,50

NOTA: \* PARA VIAS COM PRAÇA DE RETORNO E VIAS LOCAIS DE CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL A FAIXA DE DOMÍNIO SERÁ DE 10,00 (DEZ) METROS.

1-VIA PARA PEDESTRE

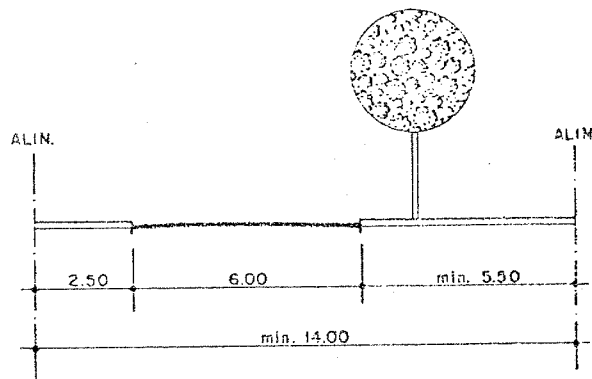


2-VIA LOCAL



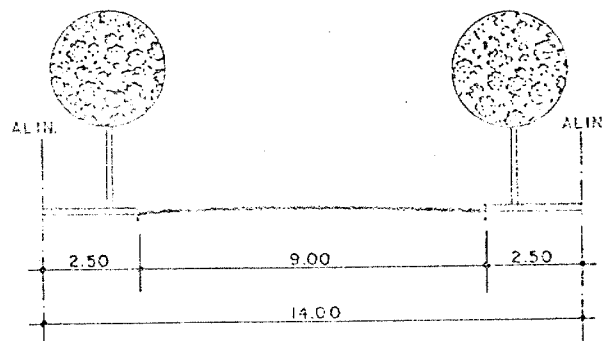
ALTERNATIVA 1

(CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL, VIAS COM PRAÇA DE RETORNO, NO, MP1 e MP2).



ALTERNATIVA 2

(RUA DE VIVÊNCIA) IMPLANTAÇÃO NO MAIOR PASSEIO DE EQUIPAMENTOS DE PLAY-GROUND.



ALTERNATIVA 3

MODELO DE PARCELAMENTO DE LOTEAMENTO - SÍTIO OU CHACARA DE RECREIO.

OBS: MEDIDAS EM METROS

SEÇÕES TRANSV. TÍPICAS DE VIAS URBANAS

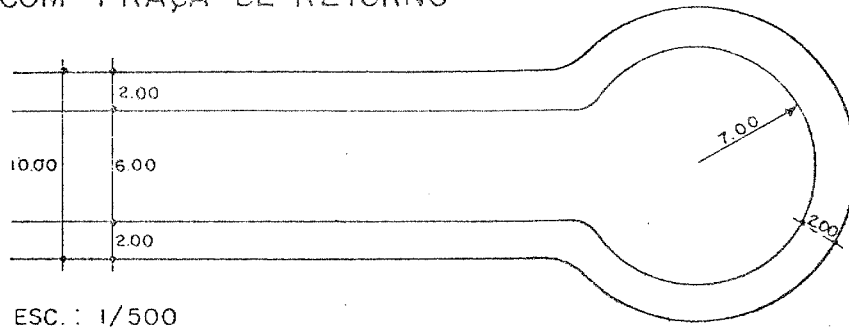
ESC.: 1/200

ANEXO

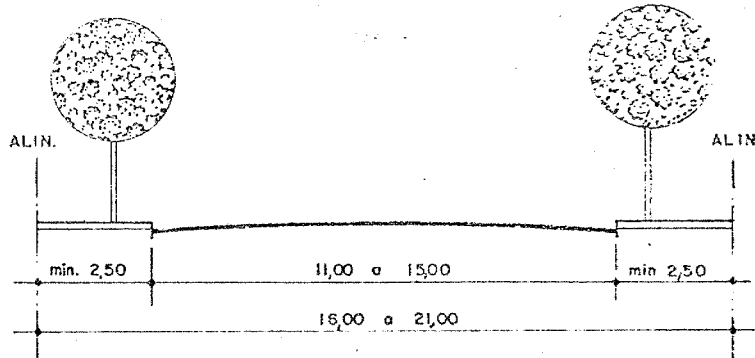
8

LEI N.º

### 3-VIA LOCAL COM PRAÇA DE RETORNO

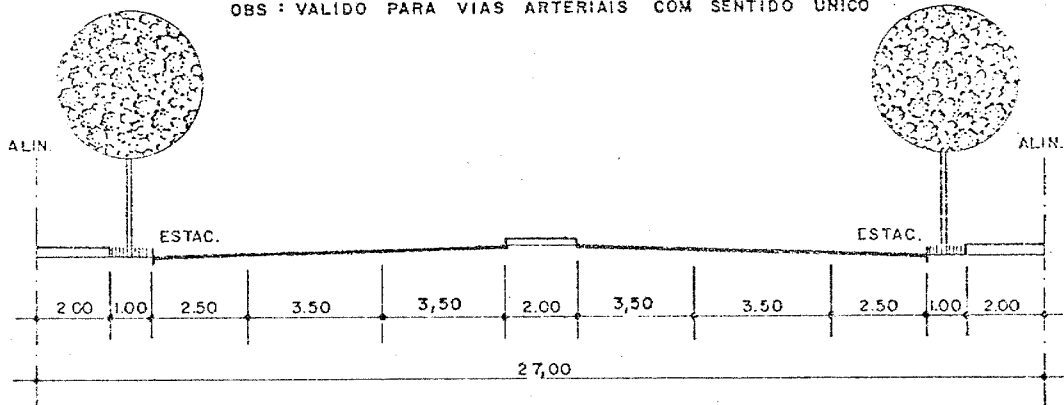


### 4-VIA COLETORA



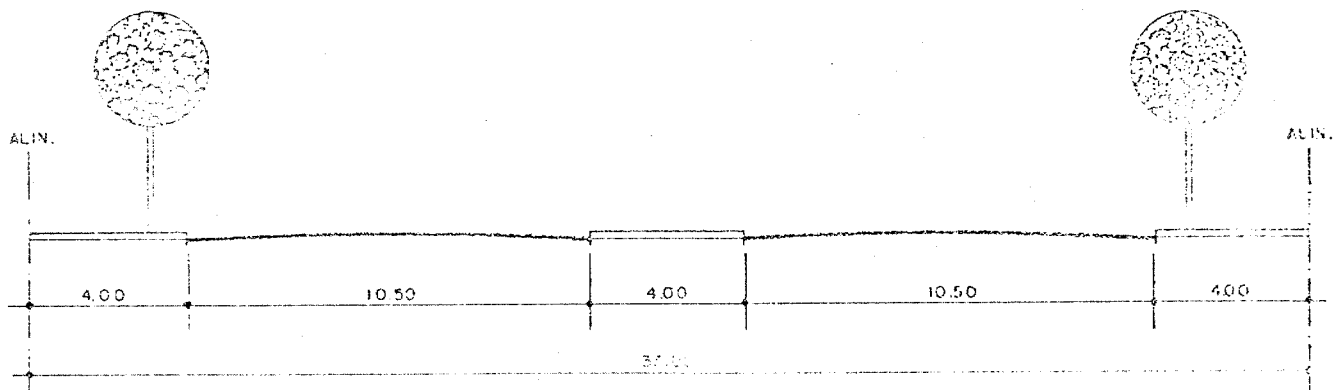
#### ALTERNATIVA 1 - (CORREDOR DE SERVIÇO)

OBS: VALIDO PARA VIAS ARTERIAIS COM SENTIDO UNICO



#### ALTERNATIVA 2 - (LIGAÇÃO ENTRE VIAS ARTERIAIS)

### 5-VIA ARTERIAL



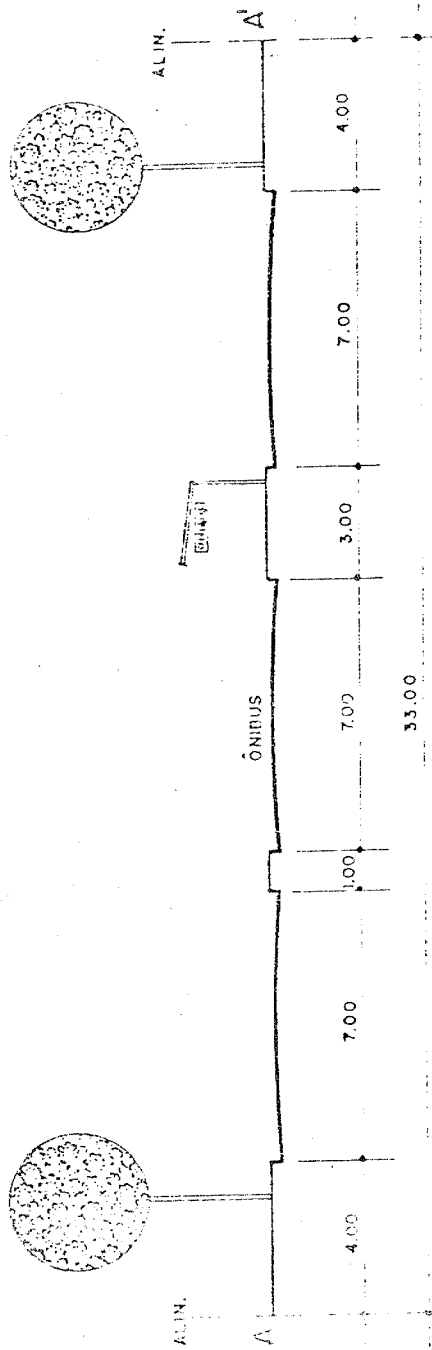
#### ALTERNATIVA 1 - (2 SENTIDOS DE DIREÇÃO)

OBS: MEDIDAS EM METROS

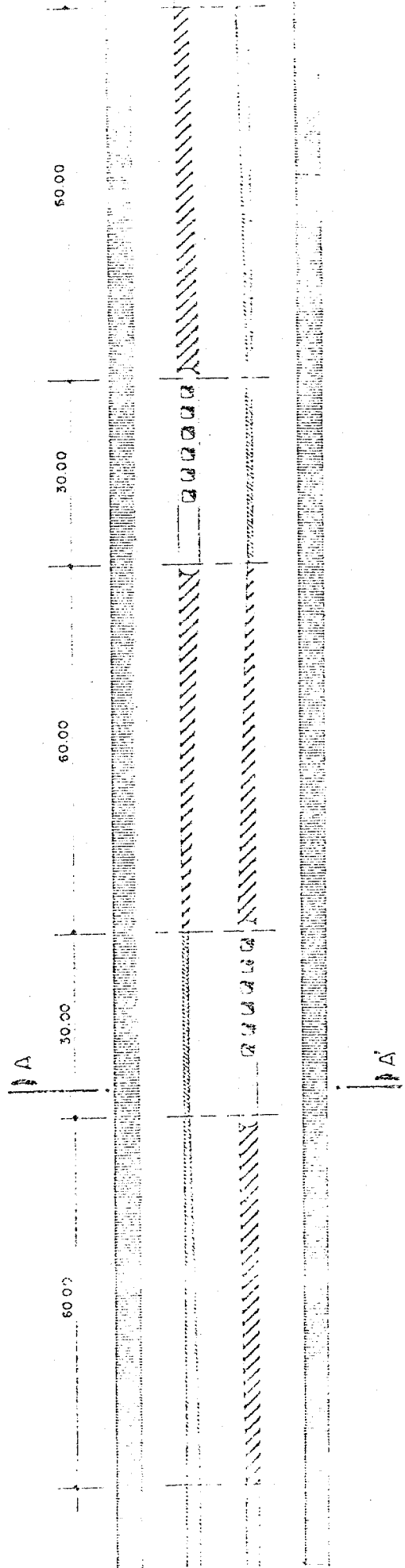
SEÇÕES TRANSV. TÍPICAS DE VIAS URBANAS

ESC.: 1/200

ANEXO  
8a  
LEI Nº



ALTERNATIVA 2 - (2 SENTIDOS DE TRÁFEGO E PISTA EXCLUSIVA PARA TRANSPORTE COLETIVO)

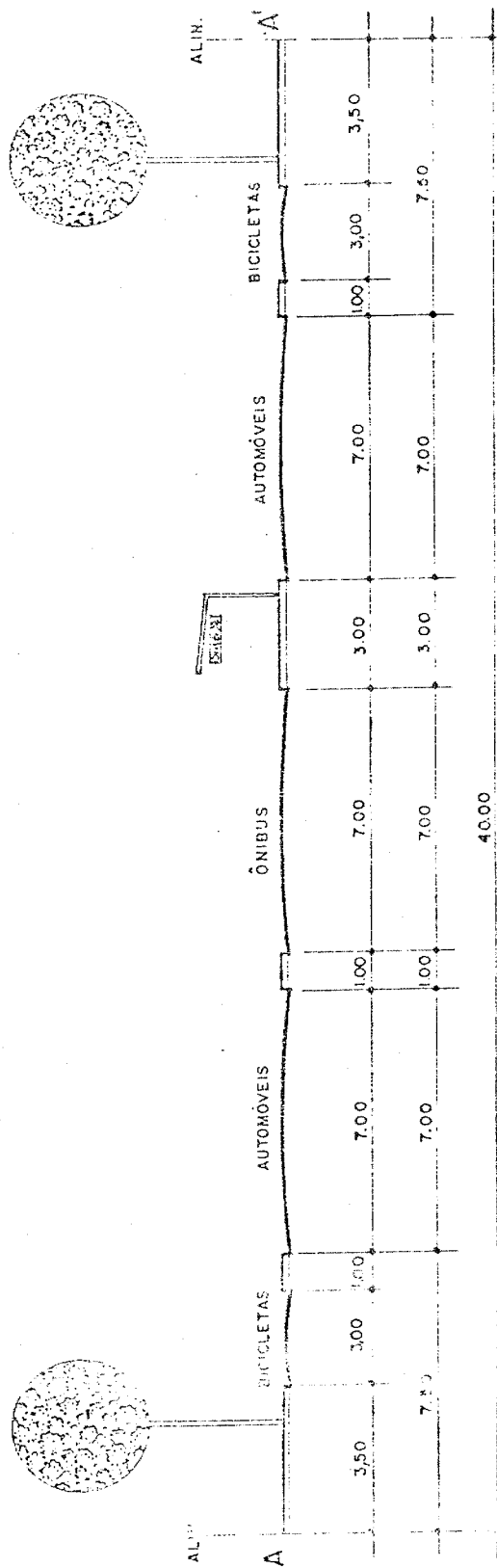


PROJECCOES EM METROS

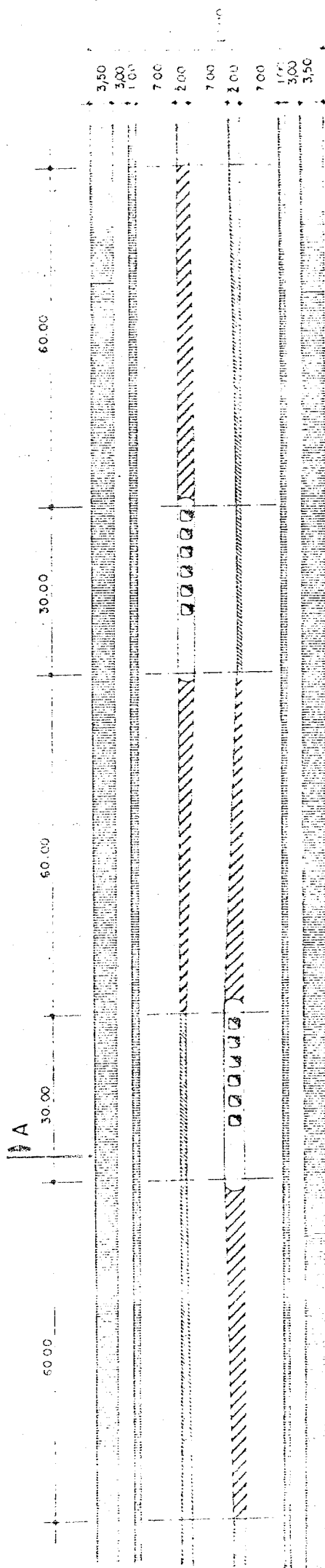
SEÇÕES TRANSV. TÍPICAS DE VIAS URBANAS

ESC. 1/200  
ESC. 1/1000

ANEXO  
8b  
LEIN



ALTERNATIVA 3 - (2 SENTIDOS DE TRÁFEGO E PISTA EXCLUSIVA PARA TRANSPORTE COLETIVO E BICICLETAS)



OBS.: DIMENSÕES EM METROS

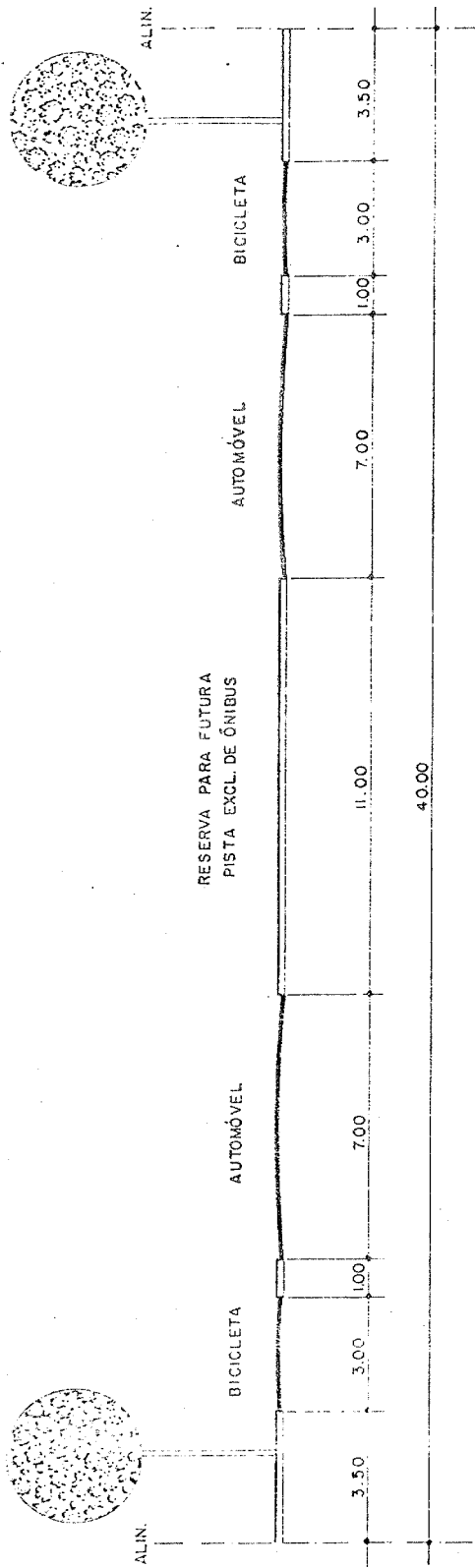
SEÇÕES TRANSV. TÍPICAS DE VIAS URBANAS

ESC. 1/200  
ESC. 1/1000

ANEXO

8C

LEI N°



ALTERNATIVA 4 - (2 SENTIDOS DE TRÁFEGO, PISTA PARA BICICLETA E RESERVA DE FAIXA PARA PISTA EXCLU SIVA DE TRANSPORTE COLETIVO)

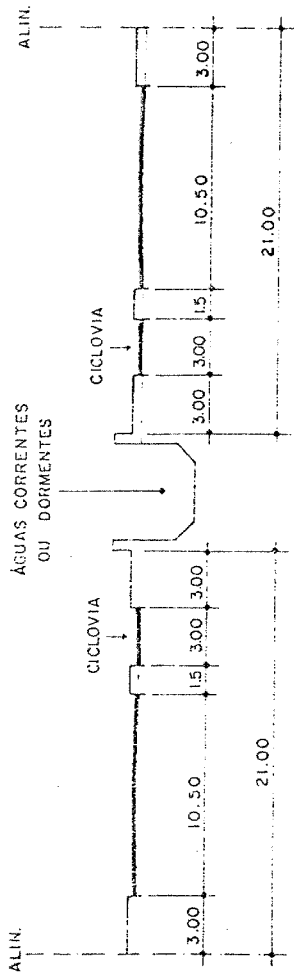
OBS.: MEDIDAS EM METROS

SEÇÕES TRANSV. TÍPICAS DE VIAS URBANAS

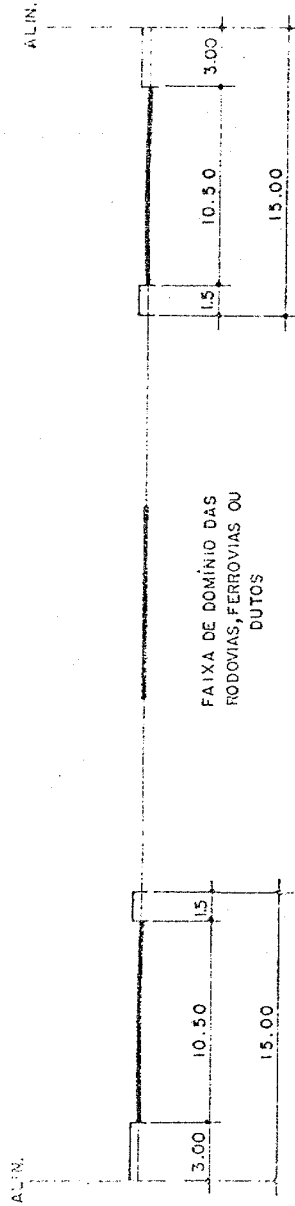
ESC.: 1/200

6-VIA AO LONGO DAS ÁGUAS CORRENTES (RIOS E CANAIS) E DORMENTES, DA FAIXA DE DOMÍNIO DAS FERROVIAS, RODOVIAS E DUTOS

1-ÁGUAS CORRENTES E DORMENTES



2-FAIXAS DE DOMÍNIO



Obs.: MEDIDAS EM METROS

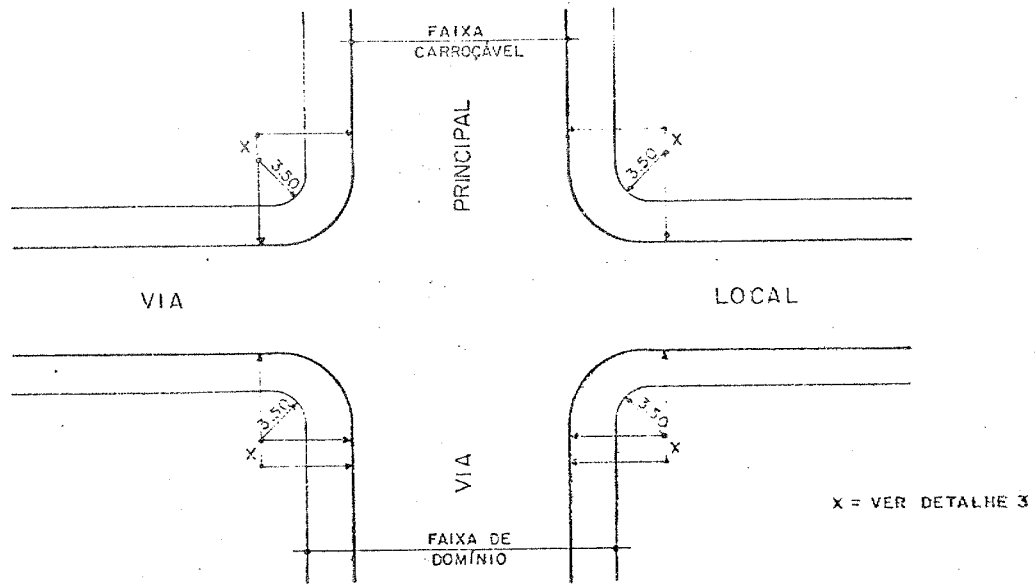
SEÇÕES TRANSV. TÍPICAS DE VIAS URBANAS

ESC.: 1/400

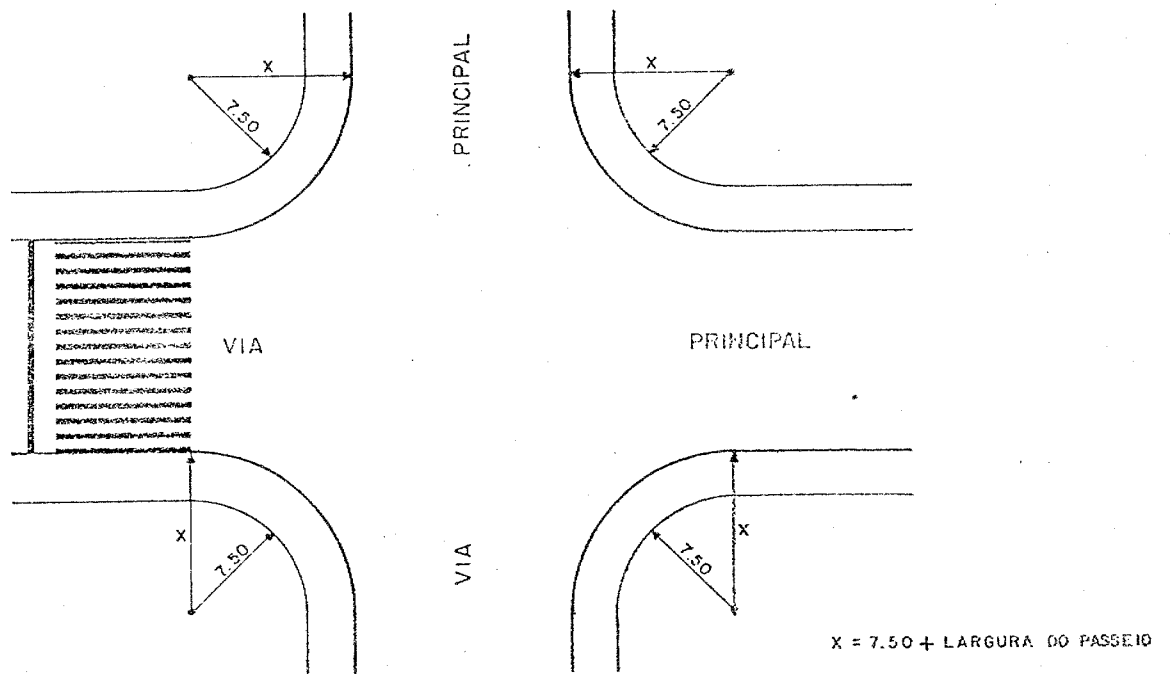
ANEXO  
8e  
LEI N°



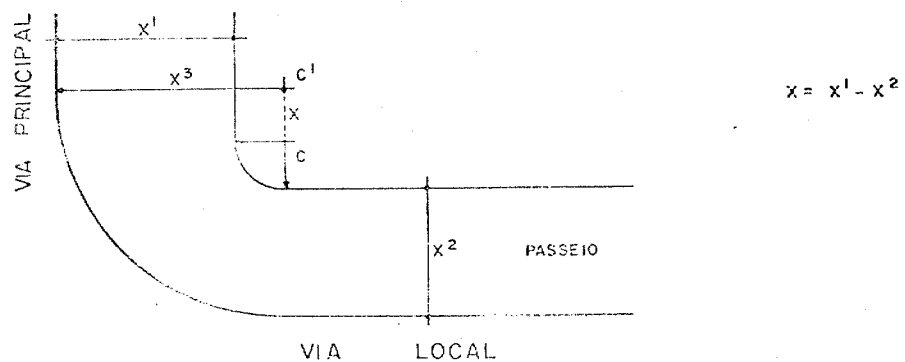
1-VIA PRINCIPAL COM VIA LOCAL



2-VIA PRINCIPAL COM VIA PRINCIPAL

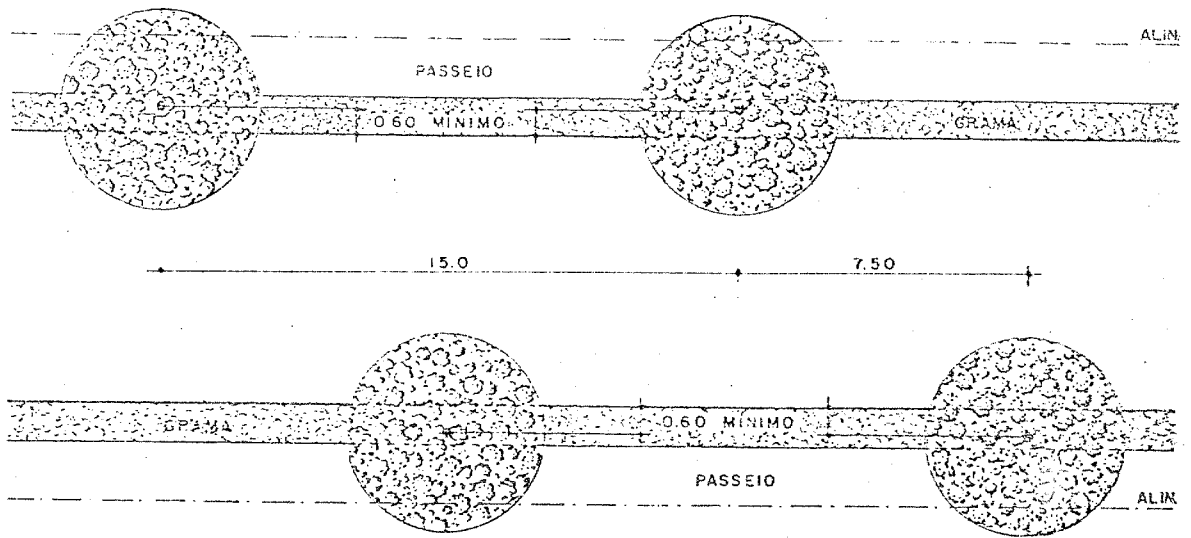


3-DETALHE DA INTERSEÇÃO COM LARGURA DIFERENTE DOS PASSEIOS



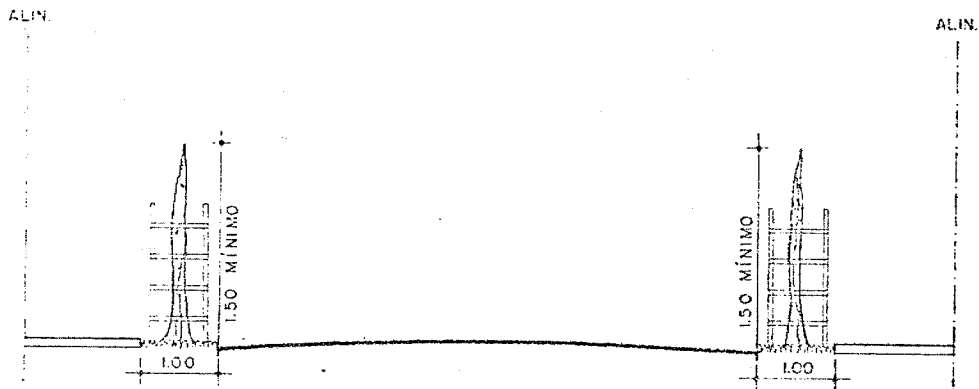
I- PLANTA

ESC. : 1/200



2-ALTURA DAS MUDAS DAS ÁRVORES

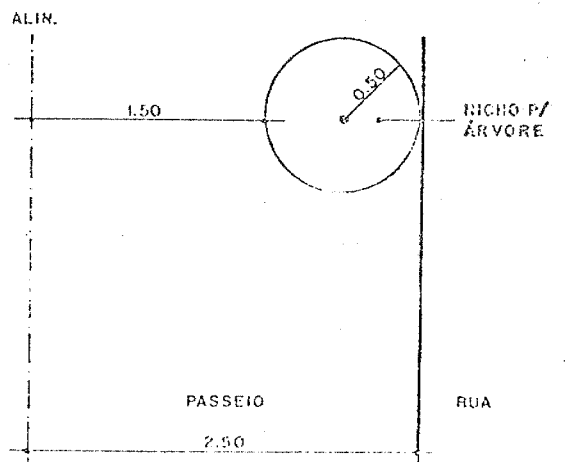
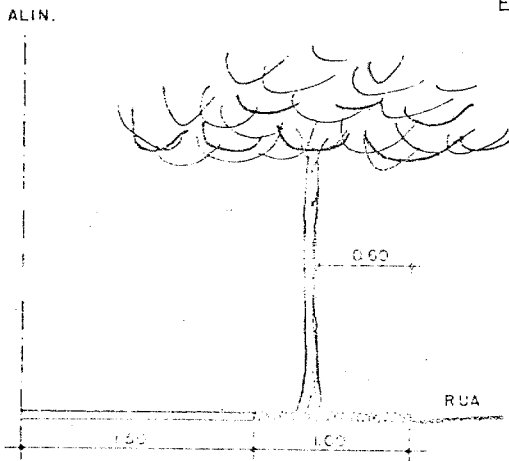
ESC. : 1/100



3-PASSEIO DE 2.50m DE LARGURA COM JARDIM LATERAL

4-PASSEIO DE 2.50m DE LARGURA COM DET. DO LOCAL P/ ÁRVORE

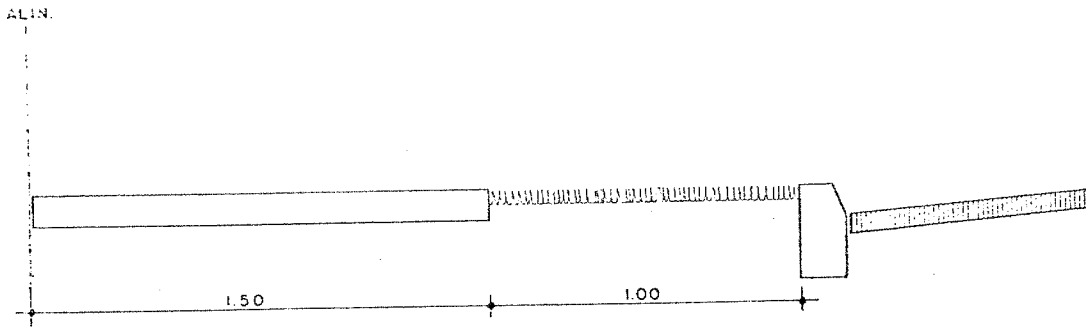
ESC. : 1/50



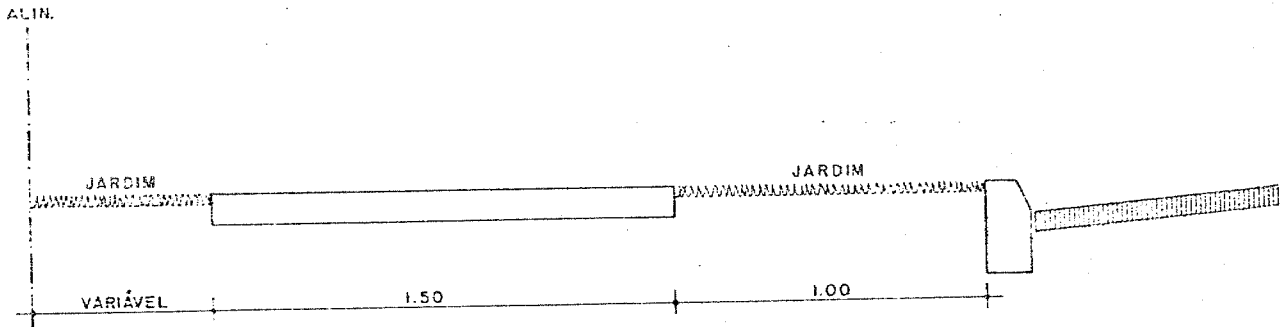
LOCAÇÃO DAS ÁRVORES NAS VIAS

ANEXO  
10  
LEI Nº

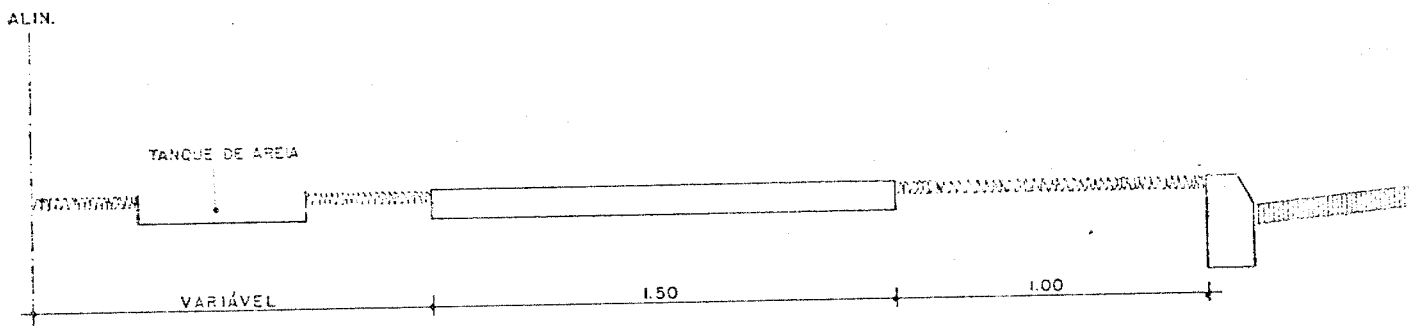
1-PERFIL DAS VIAS LOCAIS COM JARDIM LATERAL EM PASSEIO DE 2.50m



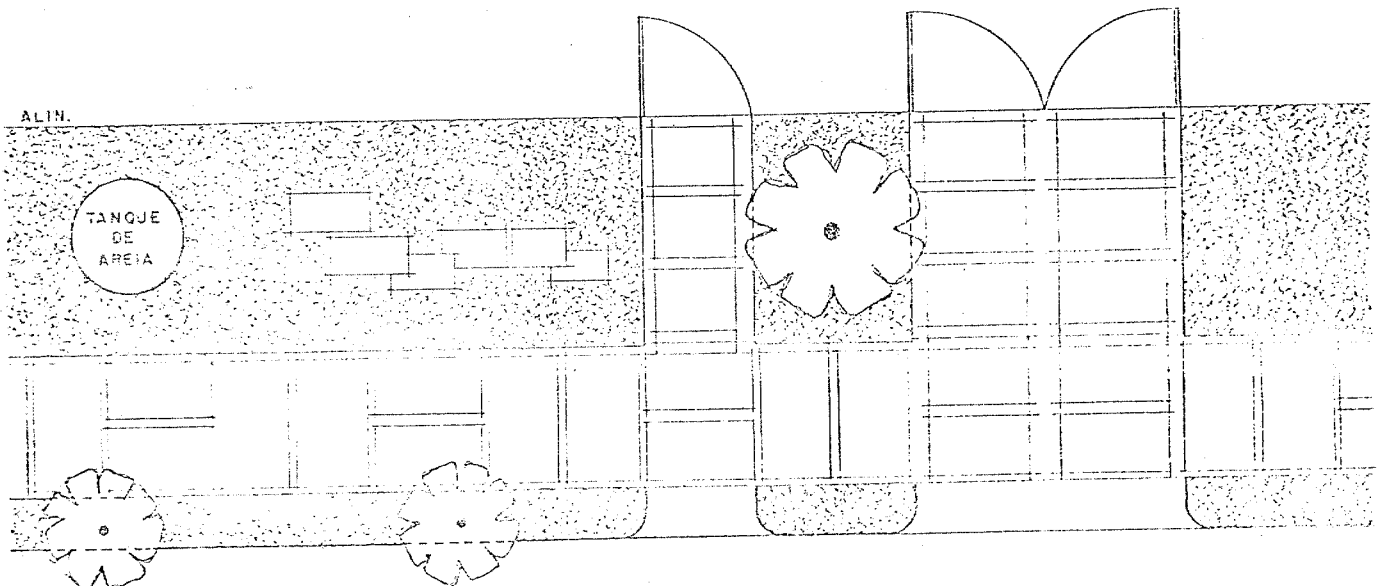
2-PERFIL DAS VIAS LOCAIS COM JARDIM LATERAL EM PASSEIOS MAIORES DO QUE 2.50 m



3-PERFIL DAS VIAS LOCAIS COM EQUIP. DE PLAY-GROUND NO PASSEIO



4-PLANTA DO PERFIL 3



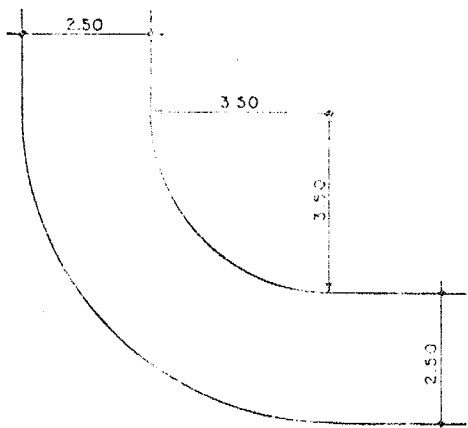
DETALHES DOS PASSEIOS

ESC.: 1/25

ANEXO  
II  
LEI Nº

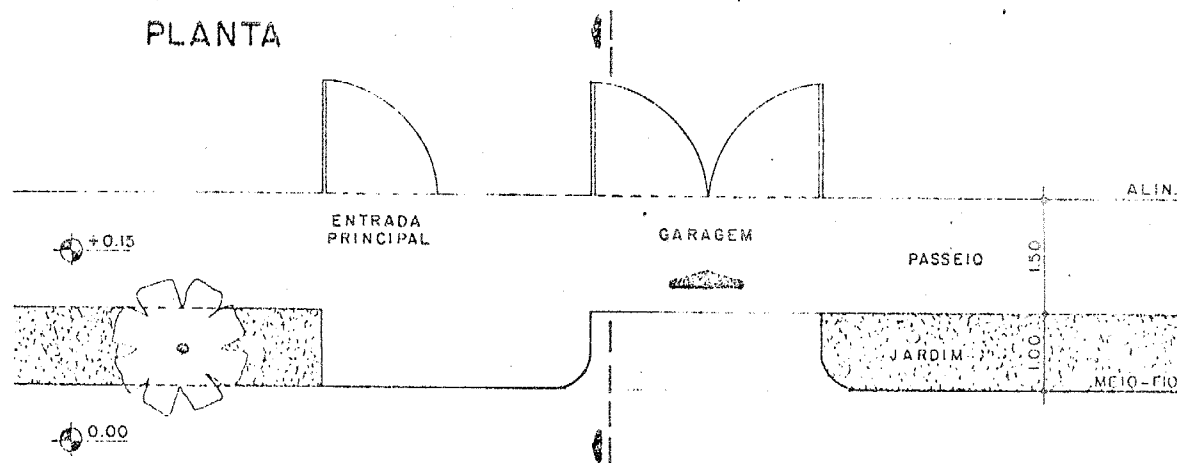
DETALHE DAS INTERSEÇÕES

1-EM VIAS LOCAIS SEM JARDIM LATERAL

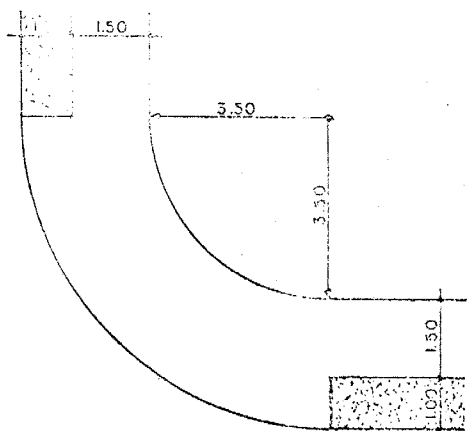


DETALHE DAS ENTRADAS

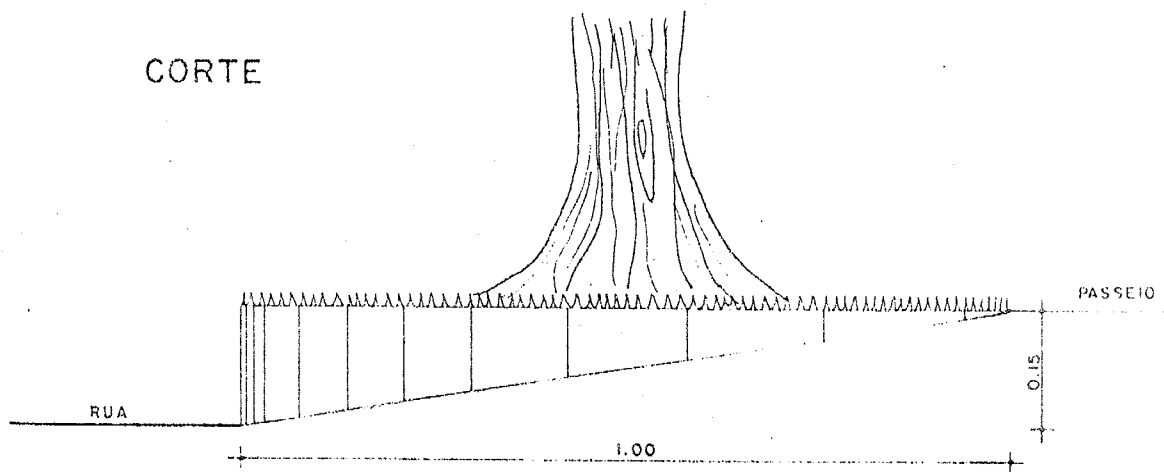
PLANTA



2-EM VIAS LOCAIS COM JARDIM LATERAL



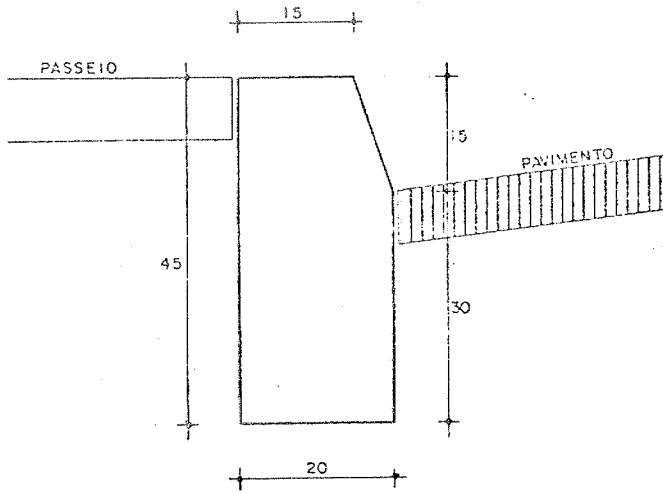
CORTE



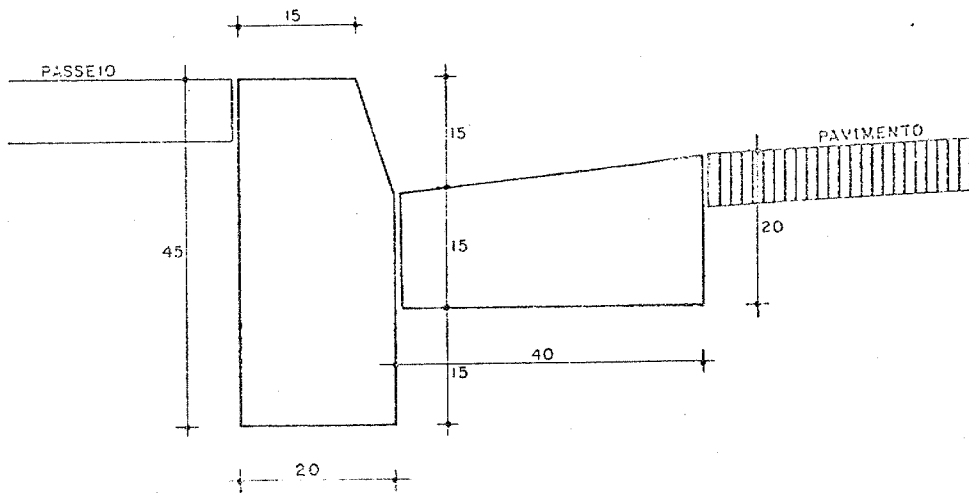
DETALHE DOS PASSEIOS

ANEXO  
IIa  
LEI Nº

1-MEIO-FIO SEM SARGETA



2-MEIO-FIO E SARGETA



DETALHE DE MEIO-FIO E SARGETA

ESC.: 1/10

ANEXO  
12  
LEI N°

ALINHAMENTO:

Linha legal que serve de limite entre o lote e o logradouro público para o qual faz frente.

ALVARÁ:

É a licença administrativa para a realização de qualquer obra particular ou exercício de uma atividade.

ÁREA VERDE:

Áreas livres de caráter permanente, com vegetação, destinadas à recreação e lazer.

ÁREA URBANA:

É a área cujo perímetro está definido em lei municipal específica.

ÁREA ÚTIL DE LOTEAMENTO:

Área correspondente aos lotes de um loteamento.

CASAS GEMINADAS:

Edificações que tendo uma ou mais paredes comuns, constituam numa unidade arquitetônica, entre si justapostas horizontalmente.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:

Relação entre a área total edificada e a área do lote.

DENSIDADE:

Relação entre número de habitantes e uma área determinada.

DIVISA:

Linha limite de um terreno.

EMBARGO:

Providência legal de autoridade pública, tendente a sustar o prosseguimento de uma obra ou instalação cuja execução ou funcionamento esteja em desacordo com as prescrições legais.

FAIXA "NON AEDIFICANDI":

Faixa de terra, não edificável, situada às margens de rios, lagoas ou ao longo das vias, cuja largura e extensão são de terminadas por lei.

FRENTE OU TESTADA DE LOTE:

Divisa do lote que coincide com alinhamento do logradouro público.

FUNDO DE LOTE:

Lado oposto à frente de lote.

GLEBA:

Área de terreno ainda não loteada.

**HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR:**

O conjunto de duas ou mais unidades residenciais em uma só edificação, destinado ao uso residencial multifamiliar.

**HABITAÇÃO UNIFAMILIAR:**

Aquela que abriga apenas uma unidade residencial.

**"HABITE-SE":**

Documento expedido pela municipalidade autorizando o uso ou ocupação da edificação.

**LICENÇA:**

É a autorização dada pela autoridade competente para execução de obras, instalação, localização de uso e exercício de atividades permitidas.

**LARGURA DA VIA:**

Distância entre os alinhamentos.

**LOGRADOURO PÚBLICO:**

Toda superfície destinada ao uso público, por pedestre ou veículos, e oficialmente reconhecida.

**LOTE:**

Parcela autônoma resultante da subdivisão de uma gleba, com frente para logradouro público reconhecido.

**MEIO-FIO:**

Arremate entre o plano do passeio e o da pista de rolamento de um logradouro.



**PASSEIO OU CALÇADA:**

Parte do logradouro público destinada, exclusivamente ao trânsito de pedestres.

**PISTA DE ROLAMENTO:**

Parte do logradouro público destinada à circulação de veículos.

**PLANTA DE SITUAÇÃO:**

Planta que localiza a gleba a ser parcelada em relação ao município.

**PAVIMENTO:**

Conjunto de compartimentos de uma edificação, situados num mesmo piso.

**PILOTIS:**

Espaço livre sob a edificação resultante do emprego de pilares.

**QUADRA:**

É a área do terreno delimitada por vias de circulação, subdividida ou não em lotes.

**SETOR DE IMPLANTAÇÃO:**

Área do município delimitada para implantação dos modelos de parcelamento.

#### TAXA DE OCUPAÇÃO:

Relação entre a projeção horizontal da área edificada e a área do lote.

#### VIAS ARTERIAIS:

Têm a função de ligação, coleta e distribuição dos fluxos de atendimento dos centros de maior concentração de atividades.

#### VIAS COLETORAS:

São complementares às vias arteriais e têm a função coletora e distribuidora dos fluxos de atendimento dos bairros, centros de bairros e de vizinhanças.

#### VIAS LOCAIS:

Têm a função de acesso para atendimento dos moradores, com prioridade aos pedestres, na sua utilização.

#### VIAS CONDOMINIAIS:

São as vias particulares de circulação de veículos, internas aos condomínios e conjuntos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LOTEAMENTO:

PROCESSO Nº:

DECRETO Nº:

O Loteador está obrigado a realizar, por sua exclusiva responsabilidade, as obras de infra-estrutura exigidas em lei e constante do presente processo, bem como de fazer constar dos compromissos e/ou escrituras de compra e venda de Lotes, a condição de que estes só poderão receber construções de pois da respectiva execução, com vistoria e recebimento pela Prefeitura, pelo menos em toda extensão do logradouro, onde estiverem localizados.

Cariacica, de de 19 .

DIRETOR DE URBANISMO

CALIMBO

ANEXO  
14  
LEI Nº

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

DECRETO Nº

Aprova o ".....  
.....",  
situado no lugar denominado  
.....,  
no Distrito .....,  
neste Município, a requerimento  
de .....

O PREFEITO MUNICIPAL DE CARIACICA, Esta  
do do Espírito Santo, visando de atribuição legal e tendo em  
vista o que consta do processo protocolado sob nº .....

D E C R E T A:

Art. 1º - Fica aprovado o ".....  
.....", no lugar denominado .....,  
....., no Distrito .....,  
neste Município, de propriedade de .....,  
....., com área de .....m<sup>2</sup> (.....  
.....), sendo destinado a área de  
.....m<sup>2</sup> (.....),  
equivalente a .....% da gleba para o sistema de circu  
lação; .....m<sup>2</sup> (.....  
.....), equivalente a .....% da gleba para  
áreas livres de uso público e a área de .....m<sup>2</sup>  
(.....), equivalente a  
.....% da gleba para equipamentos comunitários, tudo  
em conformidade com a planta aprovada pelo Departamento de  
Urbanismo desta Prefeitura, anexada ao supramencionado pro  
cesso.

Art. 2º - O "....."

compreende:

- a) áreas dos lotes - .....m<sup>2</sup>(.....);
- b) áreas de vias - .....m<sup>2</sup>(.....);
- c) área de praça - .....m<sup>2</sup>(.....);
- d) área para escola - .....m<sup>2</sup>(.....);
- e) outras áreas;
- f) número de lotes - .....(.....);
- g) número de quadras - .....(.....);
- h) área total loteada - .....m<sup>2</sup>(.....).

Art. 3º - Este Decreto entrará em vigor a partir da data de publicação, juntamente com o Termo de Com promisso, revogadas as disposições em contrário.

Cariacica, de de 19 .

TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA  
EM LOTEAMENTO QUE PERANTE A PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACI  
CA SE OBRIGA .....  
.....  
(nome do proprietário ou responsável)

I - PARTES, FUNDAMENTO LEGAL, LOCAL E DATA

1. PARTES:

De um lado, a Prefeitura Municipal de Cariacica, nes  
te Termo simplesmente nomeada Prefeitura, representa  
da por seu Prefeito Municipal .....  
.....  
o Secretário Municipal de Urbanismo, .....  
.....  
e o Procurador Geral do Município, .....  
.....  
e, de outro, .....  
com sede ou residente a .....  
.....  
CPF ou CGC ....., doravante  
designado Loteador, proprietário e/ou responsável pe  
lo Loteamento .....  
.....  
constante do Processo nº ...../....., sob  
Projeto nº ...../....., aprovado pelo De  
creto nº ..... em ...../...../.....

2. FUNDAMENTO LEGAL:

Este Termo de Compromisso tem seu fundamento legal, na Lei nº ....., de ...../...../....., que aprovou as normas para o parcelamento do solo no Município.

3. LOCAL E DATA:

Lavrado e assinado aos ..... dias do mês de ..... do ano de ....., na Prefeitura Municipal à rua .....

II - FINALIDADE E OBJETO

1. FINALIDADE:

O presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar as exigências legais a respeito da responsabilidade que tem o Loteador de executar, sem quaisquer ônus para a Prefeitura, as obras de infraestrutura em Loteamento por ela aprovado, bem como da prestação de garantia para a execução das referidas obras.

2. OBJETO:

É objeto deste Termo de Compromisso, a execução das obras de infraestrutura do Loteamento ..... referido pelo Processo nº ...../..... e, respectivo Projeto nº ...../....., aprovado pelo Decreto nº ..... de ...../...../.....

### III - OBRIGAÇÕES E PRAZOS

#### 1. OBRIGAÇÕES E PRAZOS:

Pelo presente Termo de Compromisso obriga-se o Loteador, concomitantemente ao cumprimento de todas as disposições legais e pertinentes, a:

1.1. Executar, no prazo de 2 (dois) anos e consoante cronograma aprovado, os seguintes serviços:

- .
- .
- .
- .
- .
- .

1.2. Facilitar a fiscalização permanente, por parte da Prefeitura Municipal, da execução das obras e serviços;

1.3. Fazer constar dos compromissos e/ou escrituras de compra e venda de lotes a condição de que estes só poderão receber construções depois da execução das obras de infra-estrutura, ao menos em toda a extensão do logradouro onde estiverem localizados, sob vistoria e recebimento pela Prefeitura, consignando, inclusive, a responsabilidade solidária dos compromissários compradores ou adquirentes, na proporção da área de seus respectivos lotes.



1.4. Solicitar, caso não concluídos os serviços no prazo estipulado, a prorrogação deste, antes do seu término, mediante ampla justificativa que não sendo aceita pela Prefeitura, sujeitá-lo-á a multa no valor de 5 (cinco) UFMC, por dia útil de atraso seguinte;

1.5. Transferir para domínio da Prefeitura, mediante escritura pública, as áreas públicas contidas no loteamento, totalizando .....  
.....% da gleba, sendo:

a) ..... para vias, equivalente a ....% da gleba;

b) ..... para áreas livres de uso público, equivalente a .....% da gleba;

c) ..... para equipamentos comunitários equivalente a .....% da gleba.

1.6. Prestar garantia para execução das obras de infra-estrutura, numa das modalidades admitidas na Lei nº ....., que dispõe sobre o parcelamento do solo no Município:

caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória, no valor de .....  
.....UPCs, número equivalente ao custo orçado das obras, baseado sempre no último Informador das Construções, publicado pelo órgão da indústria da construção civil e de estradas - Belo Horizonte-Vitória;

- b) fiança bancária, no valor de ..... UPCs, equivalente ao custo orçado das obras, baseado sempre no último número do Informador das Construções, publicado pelo órgão da Indústria da Construção Civil e de Estradas - Belo Horizonte-Vitória;
- c) seguro-garantia, no valor de ..... UPCs, equivalente ao custo orçado das obras, baseado sempre no último número do Informador das Construções, publicado pelo órgão da Indústria da Construção Civil e de Estradas - Belo Horizonte-Vitória;
- d) garantia hipotecária das quadras números ..... perfazendo um total de ..... lotes, equivalentes ao custo orçado das obras, baseado sempre no último número do Informador das Construções, publicado pelo órgão da Indústria da Construção Civil e de Estradas - Belo Horizonte-Vitória;

1.7. Requerer, tão logo concluída a execução dos serviços, a entrega total e parcial, e sem quaisquer ônus para a Prefeitura, das vias, logradouros e áreas reservadas ao uso público, após vistoria que os declare de acordo.

2. A garantia prestada será liberada à medida em que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

- a) 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, assentamentos de meio-fios, e de rede de águas pluviais;

- b) 30% (trinta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água, energia elétrica e sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários;
- c) 40% (quarenta por cento) quando concluída a pavimentação e demais serviços.

#### IV - EFICÁCIA, VALIDADE E REVOGAÇÃO

##### 1. EFICÁCIA E VALIDADE:

O presente Termo de Compromisso entra em vigor na data da sua assinatura, adquirindo eficácia e validade na data de expedição do Alvará de Licença pelo órgão competente da Prefeitura, e terá seu encerramento, após verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.

##### 2. RESCISÃO:

São causas de revogação deste Termo de Compromisso, a não obediência a qualquer de suas cláusulas, importando, em consequência, na cassação do Alvará de Licença para a execução das obras constantes do seu objeto.

#### V - FORO E ENCERRAMENTO

##### 1. FORO:

Para as questões decorrentes deste Termo é competente o foro legal dos Feitos da Fazenda Pública Municipal.

2. ENCERRAMENTO:

E, por estarem acordes, assinam este Termo de Compromisso, os representantes das partes e das duas testemunhas abaixo nomeadas.

Cariacica, de de 19 .

\_\_\_\_\_  
Prefeito Municipal

\_\_\_\_\_  
Secretário Municipal de Urbanismo

\_\_\_\_\_  
Procurador Geral do Município

\_\_\_\_\_  
Sr.

\_\_\_\_\_  
Testemunha

\_\_\_\_\_  
Testemunha

