



**Manual de orientação à
aprovação de parcelamento
do solo para fins urbanos**

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria de Estado de Economia e Planejamento - SEP

Secretaria de Estado Extraordinária de Projetos Especiais -SEPES

Secretaria de Estado Extraordinária de Articulação com os Municípios - SEAM

Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos - SEAMA

Secretaria de Estado de Agricultura, Abastecimento e Pesca - SEAG

Ministério Público Estadual - MP/ES

Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Espírito Santo

Manual de orientação à aprovação de parcelamento do solo para fins urbanos

Vitória, dezembro de 2006

711.8098152
M266

Manual de orientação à aprovação de parcelamento do solo para fins urbanos / Secretaria de Estado de Economia e Planejamento...[et al.]. - Vitória, ES, 2006. 97p.

1.Parcelamento do solo-Espírito Santo(Estado).
2.Legislação urbana-Espírito Santo(Estado). 3.Manual técnico.

- **GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**
Paulo César Hartung Gomes
- **SECRETARIA DE ESTADO DE ECONOMIA E PLANEJAMENTO**
José Eduardo Faria de Azevedo
- **SECRETARIA DE ESTADO EXTRAORDINÁRIA DE PROJETOS ESPECIAIS**
Willian Galvão Lopes
- **SECRETARIA DE ESTADO EXTRAORDINÁRIA DE ARTICULAÇÃO COM OS MUNICÍPIOS**
José Eugênio Vieira
- **SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS**
Maria da Glória Brito Abaurre
- **SECRETARIA DE ESTADO DE AGRICULTURA, ABASTECIMENTO E PESCA**
Enio Bergoli da Costa
- **INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES**
Luciene Maria Becacici Esteves Vianna
- **INSTITUTO DE DEFESA AGROPECUÁRIA E FLORESTAL DO ESPÍRITO SANTO**
Paulo Sérgio de Azevedo
- **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**
Catarina Cecin Gazele
- **CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**
Desembargador Corregedor Manoel Alves Rabelo

• **COORDENAÇÃO EXECUTIVA**

SEPES

Ana Marcia Erler

IJSN

Antônio Luiz Caus

SEAMA/IEMA

Sueli Passoni Tonini

• **EQUIPE TÉCNICA / NÚCLEO CENTRAL**

IJSN

Érica Márcia Leite Barros
José Carlos da Silva Oliveira

MP/ES

Gilberto Morelli Lima
Marluce Pestana Daher

SEAMA/IEMA

Christianne P. Bittencourt
Fabiana Venturim Barradas
Patricia Barreto de Oliveira

IDAF

Robson de Almeida Britto

• **COLABORADORES**

SEPES

Maria José Senna Martins de Almeida
Rosemary Bebber Grigato

AMUNES

Diane Mora Ferreira Varanda Rangel

ANOREG

Helvecio Duia Castello

CESAN

Sergio Rabelo

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA/ES

Sandra Valladão
Hermann Cruz
Luiz Carlos A. Fernandes

ECELSA

Ariceu Martinelli

IDAF

Reginaldo Conde
Adelar Beccali

IEMA

Yáskara Dias P. Trazzi

MP/ES

Andrea Maria da Silva Rocha

SESA

Anselmo Tose
Condebaldes de Menezes Borges

SINDICON

Aristoteles Passos Costa Neto
Wilson Missagia Calmon

IJSN

Inês Brochado Abreu
Carmen Júlia B. Noé
Terezinha Guimarães Andrade

EDITORIAÇÃO E REVISÃO

Djalma José Vazzoler
Ivete Lúcia Orlandi
Lastênio João Scopel
Lúcia Maria Prata Ferreira Luz
Maria de Fátima Pessotti de Oliveira
Sandra Soares Marques Campeão

PATROCÍNIO

SINDICON

Prefácio

O processo de desenvolvimento urbano brasileiro tem se pautado, nas últimas décadas, pela expansão desordenada nos grandes centros urbanos, nos municípios litorâneos e cidades interioranas, de loteamentos destituídos de infra-estrutura básica, apesar das restrições urbanísticas e ambientais contidas na legislação vigente. Este processo tem gerado periferias pobres, ilegais, carentes de equipamentos urbanísticos, onerando continuamente os cofres públicos e promovendo um padrão de crescimento excludente e insustentável.

Para reverter o quadro acima exposto, os municípios, através do plano diretor e de sua legislação urbanística municipal, devem instituir instrumentos e padrões urbanísticos e ambientais, associado a um sistema eficaz de gestão e fiscalização do solo urbano, voltados a combater a implantação de loteamentos urbanos que aumentem a degradação ambiental e a redução da qualidade de vida nas cidades, bem como promover uma reforma urbana que torne efetivo o direito à cidade, reduzindo a desigualdade e a exclusão social.

É nesse contexto que o Governo do Estado, em uma ação conjunta de instituições públicas e privadas, propõe esse manual com o objetivo de democratizar o conhecimento da legislação urbanística e ambiental relativa ao parcelamento do solo e, sobretudo, de orientar quanto aos procedimentos necessários para a implantação desses empreendimentos, no que se refere à aprovação municipal dos projetos, às licenças ambientais emitidas pelo IEMA e IDAF, e ao registro imobiliário.

Luciene Maria Becacici Esteves Vianna
Maria da Glória Brito Abaurre
William Galvão Lopes

Apresentação

O Governo do Estado do Espírito Santo, através de seus órgãos competentes e com o apoio fundamental do Ministério Público do Estado do Espírito Santo, Corregedoria Geral da Justiça, Anoreg, Amunes, Sindicon e das Concessionárias de Serviço Público Cesan e Escelsa, elaborou o presente manual, tendo em vista as modificações da Lei Federal 6.766/79, por força da Lei Federal 9.785/99, e, sobretudo, da promulgação da Lei Estadual 7.943/04, que, a partir de 16 de dezembro de 2004, revogou e substituiu a Lei Estadual 3.384/80, de Parcelamento do Solo Urbano.

Seu objetivo principal é orientar os diversos agentes envolvidos nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos no estado do Espírito Santo, contribuindo assim para a adequada integração dos novos parcelamentos ao planejamento estadual e ao planejamento municipal.

As atividades de parcelamento do solo para fins urbanos, nas modalidades de loteamentos e desmembramentos, deverão obedecer a diversos requisitos de ordem urbanística, ambiental e jurídica, estando a aprovação dos projetos, pelas prefeituras municipais, sujeita ao cumprimento de tais requisitos.¹

Neste manual são descritos os trâmites legais atualmente em vigor, oferecendo informações para agilizar e otimizar os processos de aprovação e registro dos novos projetos de parcelamento, de acordo com a lei federal e a estadual. São apresentados, por cada órgão responsável, a documentação e os procedimentos exigidos em cada uma das respectivas fases de elaboração, aprovação e registro, bem como a íntegra da Lei Federal 6.766/79 e da Lei Estadual 7.943/04.

¹ Para aprovação de projetos de loteamentos e desmembramentos, o Município deve dispor de lei municipal de parcelamento do solo para fins urbanos de acordo com a realidade local, em conformidade com as leis federais e estaduais.

Sumário

| | |
|---|----|
| PREFÁCIO | 07 |
| APRESENTAÇÃO | 09 |
| INTRODUÇÃO | 13 |
| LEGISLAÇÃO PERTINENTE À APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS | 15 |
| Legislação urbanística | 15 |
| Legislação ambiental | 15 |
| COMPETÊNCIA DOS ENTES FEDERATIVOS | 17 |
| Competência federal | 17 |
| Competência estadual | 17 |
| Competência municipal | 19 |
| PROCEDIMENTOS E DOCUMENTAÇÃO PARA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS | 21 |
| Etapa 1 - Diretrizes urbanísticas e Carta de Anuência | 21 |
| Etapa facultativa - Consulta prévia ao Iema | 21 |
| Etapa 2 - Laudo técnico do Idaf | 23 |
| Etapa 3 - Carta de viabilidade técnica de serviços públicos | 24 |
| Etapa 4 - Licença ambiental | 26 |
| Etapa 5 - Aprovação do parcelamento | 31 |
| Etapa 6 - Autorização do Idaf para supressão | 34 |
| Etapa 7 - Registro do loteamento | 34 |
| Etapa 8 - Requerimento de licença de operação | 36 |
| LEI FEDERAL 6.766/79 | 39 |
| LEI ESTADUAL 7.943/04 | 61 |
| PROVIMENTO 007/2006 - Ministério Público | 75 |
| CONCEITOS PERTINENTES | 77 |
| MODELOS | 79 |
| ENDEREÇOS ÚTEIS | 83 |
| ANEXOS | 95 |
| FLUXOGRAMA | 97 |

Introdução

O processo de urbanização desordenada das cidades desencadeou desenfreada e caótica ocupação do solo urbano, resultando em uma série de problemas ambientais, deficiências em trânsito e transporte, proliferação de habitações subnormais, precariedade do saneamento básico e violência urbana.

Sob inúmeros aspectos da vida urbana, são imponderáveis as conseqüências deste processo sobre a qualidade de vida da população, acarretando pesados encargos ao poder público, constantemente solicitado a fornecer infra-estrutura e demais serviços às novas áreas acrescidas às cidades.

Diante dessa problemática, considera-se o controle do parcelamento do solo para fins urbanos como um dos itens de maior relevância no que se refere ao ordenamento da cidade, principalmente na organização espacial de novas áreas urbanas. Tem como objetivo garantir que a expansão física dos municípios obedeça a regras e normas de cunho técnico e jurídico, promovendo a distribuição equilibrada de atividades e pessoas no município, estimulando seu desenvolvimento.

A Lei Federal 6.766/79, que foi parcialmente modificada pela Lei 9.785/99, expressa em seu texto requisitos urbanísticos que objetivam melhor ordenamento das novas áreas urbanas dos municípios brasileiros, resguardando a autonomia e a competência dos Municípios, dos Estados e do Distrito Federal, no que concerne ao estabelecimento de normas complementares.

Trata, nesses termos, da normatização do parcelamento do solo para fins urbanos em todo o território nacional, determinando indicadores mínimos de áreas públicas, de áreas e testadas de lotes e de faixas não edificáveis, estabelecendo também as condições de salubridade indispensáveis. Contempla não somente as regras civis, mas também regras dispositivas de assuntos urbanísticos e penais, as quais serão consideradas, obrigatoriamente, nos projetos de novos parcelamentos.

No estado do Espírito Santo, exercendo a competência prevista no Art.13 da referida lei federal, o Governo Estadual promulgou a Lei 7.943, em 16 de dezembro de 2004, disciplinando a aprovação pelos

municípios de loteamentos e desmembramentos localizados em áreas de interesse especial, em áreas limítrofes ou pertencentes a mais de um município, na região metropolitana e quando abranger área superior a um milhão de metros quadrados.

Em substituição à Lei Estadual 3.384/80, a nova lei reforça a legislação federal, dispondo sobre a preservação das áreas ambientais como pré-requisito fundamental para execução do parcelamento do solo para fins urbanos, ampliando as áreas de interesse especial pela inclusão de onze municípios localizados na região de montanhas e introduzindo modificações urbanísticas à luz da atual realidade estadual.

Dessa maneira, reafirma-se a atuação do Estado na concretização da Política Urbana, participando, juntamente com os poderes municipais e a iniciativa privada, nos diversos momentos do processo da expansão urbana e, conseqüentemente, na qualificação das cidades do estado do Espírito Santo.

LEGISLAÇÃO PERTINENTE À APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

Legislação Federal

Constituição Federal

Art. 127 à Art. 129 - Dispõe sobre as atribuições do ministério público.

Art. 182 e Art. 183 - Dispõe sobre as diretrizes da política urbana.

Lei Federal 6.766/79 - Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano;

Lei 9.875/99 - Altera parcialmente a Lei 6.766/79.

Decreto 2.181/97 - Código de Defesa do Consumidor.

Legislação Estadual

Constituição Estadual

Art. 231 à Art.236 - Dispõe sobre a política de desenvolvimento urbano

Lei Estadual 7.943/04, que revoga a Lei 3.384/80. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano em áreas específicas definidas na lei.

Legislação Municipal

Cada município deve dispor de lei municipal de parcelamento do solo para fins urbanos, de acordo com a realidade local, em conformidade com as leis federais e estaduais.

LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

Legislação Federal

Lei Federal 7.661/88 - Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro;

Decreto 5.300/04 - Regulamenta a Lei Federal 7.661/88;

Lei Federal 4.771/61 - Código Florestal;

Lei Federal 9.985/00 - Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC);

Decreto 4.340/02 - Regulamenta a Lei Federal 9.985/00;

Lei Federal 4.771/65 - Institui o Novo Código Florestal Brasileiro;

Medida Provisória 2.166-67/01 - Acrescenta informações ao Código Florestal.

Legislação Estadual

Lei Estadual 5.361/96 - Instituiu o Código Florestal do Espírito Santo;

Resolução Conama 237/97 - Dispõe sobre o Licenciamento de Atividades Poluidoras ou Degradadoras do Meio Ambiente;

Decreto 4.124-N/97 - Regulamenta a Lei Estadual 5.361/96;

Decreto Estadual 4.344-N/98 - Regulamenta o Sistema de Licenciamento de Atividades Poluidoras ou Degradadoras do Meio Ambiente (SLAP) com aplicação obrigatória no estado do Espírito Santo.

Lei Estadual 5.816/98 - Institui o Plano Estadual de Gerenciamento Costeiro - ES;

Resolução Conama 303/02 - Dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente;

Resolução Conama 369/06 - Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente (APP);

COMPETÊNCIA DOS ENTES FEDERATIVOS

A Constituição de 1988, juntamente com as leis de parcelamento do solo urbano, distribui entre os entes federativos as seguintes competências:

Competência federal

À União cabe disciplinar, através de legislação federal, normas gerais de parcelamento do solo para fins urbanos, estabelecendo critérios gerais de ordenamento e acesso mais democrático ao solo urbano.

Competência estadual

De acordo com a Lei Federal 6.766/79, cabe aos estados disciplinar a aprovação pelos municípios de loteamentos e desmembramentos quando localizados em áreas de interesse especial (áreas de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico), quando localizados em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, quando abranger área superior a um milhão de metros quadrados.

Quando for criado o órgão técnico metropolitano, esse será responsável pelo exame e anuência prévia à aprovação dos projetos localizados em área de município integrante de região metropolitana.

Compete ainda ao estado a expedição de laudo técnico do órgão florestal e de licenciamento ambiental.

O **Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal do Estado do Espírito Santo (Idaf)**, órgão florestal a que se refere o Art. 34 da Lei Estadual 7.943/04, é responsável pela execução da política agrária em relação às terras públicas, pela execução da política cartográfica e de regularização fundiária e pela administração dos remanescentes florestais da mata atlântica, demais formas de vegetação existentes e da fauna no território do estado do Espírito Santo.

Esse órgão tem a responsabilidade de estabelecer as diretrizes florestais a partir da caracterização da cobertura vegetal existente na área do projeto de parcelamento, definindo onde e como é possível parcelar.

Ao **Instituto Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (Iema)** compete o licenciamento ambiental, conforme o Art. 34 da Lei 7.943/04. Deve avaliar normas e restrições legais quanto ao uso e à ocupação da área pretendida afetas à unidade de conservação, proteção e conservação da fauna e da flora; sistema de esgotamento sanitário; sistema de drenagem pluvial superficial; sistema de abastecimento de água potável; sistema de controle de emissões atmosféricas provenientes de atividades de terraplenagem; sistema de coleta e disposição de resíduos sólidos.

Ao **Ministério Público** compete a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis, mediante exercício de suas funções institucionais, como preconizam os Arts. 127 e 129 da Constituição Federal.

Compete ao Ministério Público:

1º Pronunciar-se no prazo de cinco dias:

a) mediante abertura de vista por ordem do Juiz, no caso de impugnação e na forma do Art. 19 da Lei 6.766/79;

b) no caso de pedido de cancelamento do registro, com ou sem impugnação igualmente, por abertura de vista por ordem do Juiz e na forma do § 2º do Art. 23 da Lei 6.766/79;

2º Promover a notificação do empreendedor, quando se verificar que o parcelamento não está devidamente registrado ou ocorrer irregularidade na execução. (§ 2º, Art. 38 da Lei 6.766/79);

Competência municipal

Cabe a essa esfera do poder público legislar sobre ordenamento físico-territorial do solo urbano, através de diretrizes e normas de planejamento municipal, que devem estar definidas no Plano Diretor Municipal ou em outro instrumento específico, desde que em conformidade com as esferas federal e estadual.

Vale ressaltar que o poder municipal só poderá aprovar loteamento e desmembramento se existir lei municipal específica que discipline o parcelamento do solo para fins urbanos.

O poder público municipal deve orientar o empreendedor, definindo diretrizes urbanísticas para nortear a elaboração do projeto de parcelamento urbano, sublinhando as possíveis restrições, exigindo uma distribuição adequada dos lotes, vias públicas, espaços livres de uso público, equipamentos urbanos e comunitários e infra-estrutura básica. Analisar e aprovar os projetos de parcelamento urbano dentro das exigências jurídicas e preceitos urbanísticos também é responsabilidade municipal, bem como a fiscalização do cumprimento do Termo de Compromisso que trata da execução do projeto na forma como foi aprovado.

Competência de outros setores

Concessionárias de serviços públicos

No tocante à aprovação dos parcelamentos para fins urbanos, outros setores importantes devem ser consultados: as concessionárias de serviço público de saneamento (Cesan, Saae, Citágua, ou outra empresa responsável) e de energia elétrica. Elas são responsáveis pelo laudo de viabilidade técnica, que indica a possibilidade técnica de atendimento do serviço à gleba parcelada.

Cartório de registro imobiliário

Tem a finalidade de dar publicidade, autenticidade, segurança e eficácia ao ato de aprovação do projeto de parcelamento do solo para fins urbanos e registrar o direito real de propriedade do imóvel parcelado.

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

Os procedimentos para aprovação do parcelamento do solo para fins urbanos são descritos neste manual considerando também as etapas preliminares à elaboração do projeto, bem como as ações posteriores necessárias para consolidação jurídica dos parcelamentos aprovados.

Para melhor compreensão de todo o processo, este manual dividiu em oito etapas os procedimentos necessários à aprovação de parcelamento do solo urbano, desde a obtenção de anuência até o registro final do empreendimento e sua completa instalação.

ETAPA 1 - Diretrizes Urbanísticas e Carta de Anuência

Na etapa 1, o interessado deve solicitar à prefeitura municipal as diretrizes urbanísticas e de planejamento municipal para o uso e ocupação do solo e procurar obter acesso a todas as informações pertinentes à área urbana a ser parcelada, no que diz respeito ao traçado dos lotes, sistema viário, espaços livres e áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários.

Para solicitação das diretrizes municipais o interessado deverá observar as exigências obrigatórias previstas no Art 6º da Lei Federal 6.766/79, além dos documentos exigidos pela legislação municipal.

Como referência de exigências municipais quanto à documentação, são citados a seguir alguns exemplos:

- Requerimento do interessado ou representante legal, assinado pelo proprietário do terreno, solicitando as diretrizes da prefeitura para elaboração do projeto de parcelamento para fins urbanos, nos termos da Lei Federal 6.766/79;
- Procuração com firma reconhecida, constituindo o representante legal para acompanhamento administrativo e retirada do documento final (se necessário);
- Documentos pessoais do titular da propriedade (RG, CPF, certidão de casamento).

- Título de propriedade da área, registrado no cartório de registro de imóveis, e certidão de ônus da propriedade;²
- Cópias do levantamento planialtimétrico-cadastral da área objeto do pedido, na escala 1:5.000, com curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites da área, para que haja perfeito reconhecimento e localização da área;

O técnico municipal deve observar a Lei de Perímetro Urbano, o Plano Diretor (quando houver), a Lei Orgânica, a Lei Municipal de Parcelamento do Solo e outras que regulam o uso do solo no município.

O poder municipal deve expedir, além das diretrizes municipais, uma Carta de Anuência da prefeitura, que será exigida por outros órgãos em momentos posteriores, informando que não há impedimentos quanto à localização do loteamento/ desmembramento no local pretendido, de acordo com a legislação pertinente ao zoneamento municipal e ao perímetro urbano. A prefeitura somente emitirá anuência para empreendimentos situados dentro do perímetro urbano ou na área de expansão urbana.

Ressalta-se que o Art. 53 da Lei 6.766/79 estabelece que todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Incra.

Consulta prévia ao Iema

Considerando que todo parcelamento do solo é uma atividade potencialmente poluidora/degradadora (Resolução Conama 237/97), facultativamente, o empreendedor pode solicitar ao Iema uma consulta prévia (também chamada carta-consulta) quanto à viabilidade ambiental do empreendimento. Essa consulta objetiva evitar investimentos inviáveis ou custos desnecessários.

O técnico do Iema fará uma vistoria no local e emitirá um parecer técnico. O empreendedor receberá pelo correio a resposta à carta-consulta, em que lhe será informado se o local pretendido para implantação é passível de licenciamento ou se há restrições, impostas pela legislação ambiental, que o tornem inviável.

² Certidão de Inteiro Teor comprobatória da propriedade, atualizada (prazo máximo aceitável de seis meses), emitida pelo Registro de Imóveis, contendo no mínimo o número da matrícula do imóvel, a área total da gleba (em m² ou ha) e o nome do proprietário, que serão obrigatoriamente os mesmos que constam no projeto.

Esta resposta não garante ao empreendedor o direito adquirido à licença ambiental; serve apenas como um instrumento no estudo das diversas alternativas viáveis a serem analisadas durante o planejamento de um empreendimento.

ETAPA 2 - Laudo técnico do Idaf

Após a fixação das diretrizes municipais, a prefeitura deve encaminhar processo ao Idaf, para que este órgão realize vistoria no local e elabore um laudo técnico, conforme exigência dos artigos 34 e 35 da Lei Estadual 7.943/04.

O laudo técnico do Idaf fará uma caracterização da cobertura vegetal existente e fornecerá diretrizes quanto às áreas onde será permitida a supressão de vegetação e ainda quanto às áreas passíveis de parcelamento. Através de um mapa, serão demarcadas essas áreas, atendidas as normas sobre Áreas de Preservação Permanente³ e Áreas de Reserva Legal⁴.

Os documentos necessários para avaliação por parte do Idaf são os mesmos sugeridos neste manual para a definição das diretrizes municipais. Assim, já estarão disponíveis no processo administrativo formalizado inicialmente pela prefeitura e encaminhado ao Idaf.

A vistoria técnica deve ser realizada pelos técnicos do Idaf, que deverão estar sempre acompanhados do interessado. Este será informado previamente da data em que a vistoria será realizada e instruído a providenciar o pagamento da taxa de vistoria, conforme tabela abaixo.

Valores correspondentes à taxa de vistoria do Idaf⁵

| Para implantação de loteamentos afins (por hectare ou fração de hectare da área total da propriedade) | Unidade | VRTE |
|--|----------|--------|
| Até 10 ha | Vistoria | 300,00 |
| Acima de 10 até 20 ha | Vistoria | 400,00 |
| Acima de 20 até 30 ha | Vistoria | 500,00 |
| Acima de 30 ha | ha | 20,00 |

³ Áreas de Preservação Permanente (APP) são espaços territoriais especialmente protegidos, cobertos ou não por vegetação, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico da fauna e da flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas. Por exemplo, as duas margens ao longo de um rio são consideradas APP.

⁴ Reserva Legal de uma propriedade é a área de, no mínimo, 20% de cada propriedade, onde não é permitido o corte raso e a supressão de florestas de preservação ambiental.

⁵ O Documento Único de Arrecadação (DUA) eletrônico, necessário para pagamento desta taxa, pode ser obtido através do site www.idaf.es.gov.br.

De posse das diretrizes urbanísticas e Carta de Anuência favorável da prefeitura local, do laudo técnico do Idaf, o empreendedor poderá dar início ao projeto de parcelamento, que deverá ser elaborado por profissional competente (arquitetos urbanistas ou engenheiros civis).

Contudo, antes da elaboração do projeto de parcelamento, é necessário que o empreendedor consulte também as concessionárias de serviço público de saneamento e de energia elétrica, para uma avaliação quanto à viabilidade técnica de atendimento da gleba a ser parcelada. A Lei Federal 9.785/99, que modifica a Lei 6.766/79, estabelece como requisito fundamental para a definição de lote que o terreno seja servido de infra-estrutura básica.

ETAPA 3 - Carta de viabilidade técnica de serviços públicos

Nessa etapa, o empreendedor deve solicitar carta de viabilidade técnica às concessionárias de saneamento básico (Cesan, Saae, Citágua) e de abastecimento de energia elétrica de seu município, para o loteamento em análise.

Concessionárias de saneamento básico

Nos municípios onde a Cesan tem a concessão dos serviços, os procedimentos para solicitação da viabilidade técnica estão normatizados na Deliberação 3.074/2005 da Cesan. Para os parcelamentos que ocorrem na Grande Vitória o laudo é fornecido pela Gerência de Distribuição, em Vitória. Nos demais municípios, o próprio escritório local da Cesan encaminha a solicitação. O empreendedor deve fazer a solicitação através de um ofício comum, devidamente assinado, contendo os dados do empreendimento e o contato com o interessado.

A carta de viabilidade técnica será exigida posteriormente, nas etapas de licenciamento ambiental dado pelo Iema e aprovação do projeto de parcelamento pela Prefeitura, devendo estar acompanhada do projeto completo de abastecimento de água e coleta, tratamento e disposição de esgoto com a devida aprovação da Cesan. Caso contrário, a concessionária não se responsabilizará pelo atendimento dos referidos parcelamentos, como serviços de água e esgoto, o que pode inviabilizar sua aprovação.

Se a concessionária local de saneamento informar que não possui viabilidade técnica de atendimento quanto ao fornecimento de água

e/ou coleta/tratamento de esgoto para o empreendimento, deverão ser apresentadas à prefeitura e ao Iema as propostas alternativas que serão adotadas para esses serviços. Essas propostas devem estar de acordo com as normas técnicas vigentes.

Concessionária de fornecimento de energia elétrica

O empreendedor deve solicitar à concessionária de energia elétrica uma carta de viabilidade técnica quanto ao fornecimento de energia elétrica para o loteamento em análise.

O projeto da rede de energia elétrica poderá ser elaborado pela concessionária de energia elétrica ou por terceiros. Quando elaborado por terceiros, deverá ser apresentado previamente à Escelsa para aprovação. Quando elaborado pela Escelsa, o projeto não é repassado ao cliente.

Para solicitação do laudo, o empreendedor deve preencher um formulário de informações padrão (anexo 5), anexando os seguintes documentos:

- Três cópias do projeto, assinadas por engenheiro responsável;
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitida pelo autor do projeto, cuja taxa é recolhida ao CREA e paga no Banestes;
- Termo de viabilidade e planta de situação;
- Carta-compromisso;
- Memorial descritivo de ocupação do solo ou planta aprovada pela prefeitura municipal;
- Memorial técnico (cálculos e relação de material);
- Ofício da prefeitura concordando com o acréscimo de luminárias;
- Planta cadastral identificando as redes de água e esgoto;
- Planta do loteamento indicando os lotes, quadras e ruas.

Quando a execução da obra é feita pela Escelsa, ainda são necessários:

- Emissão do orçamento;
- Assinatura do Contrato de Construção de Rede;
- Recebimento do valor das obras;
- Construção gradativa, à medida que forem surgindo as solicitações de ligação.

Quando a execução da obra é feita pelo cliente, são necessários:

- Assinatura do Contrato de Construção de Rede;
- Recebimento das Notas Fiscais de Serviço e Materiais;
- Transferência gradativa, à medida que os trechos forem energizados para atendimento de ligações das unidades Consumidoras;
- Fiscalização da rede construída;
- Emissão do Termo de Entrega;
- Incorporação ao patrimônio da Escelsa.

Vale ressaltar que o empreendedor é responsável pela operação, manutenção e preservação dos trechos não transferidos à Escelsa (rede construída por terceiros) e que eventuais obras de interligação, relocação de rede, relocação de poste e melhoramento de rede deverão ser projetadas e executadas pela Escelsa.

ETAPA 4 - Licença ambiental

Essa etapa é exigida em cumprimento ao Art. 34 da Lei Estadual 7.943/04, que determina que a aprovação do projeto de loteamento será precedida da expedição pelo Estado de licenciamento ambiental, que no Espírito Santo é de responsabilidade do Iema.

Atualmente, alguns municípios do Estado encontra-se aptos a realizarem o licenciamento ambiental em âmbito municipal, após atendidos os requisitos conforme o disposto no decreto lei Nº4344-N/98. Nestes casos, não é necessário obter licença ou anuência junto ao IEMA. Para saber se o seu município está apto a emitir licenças ambientais, consulte a Secretaria Municipal de Meio Ambiente ou o IEMA.

De posse do projeto de parcelamento, da Carta de Anuência da prefeitura municipal quanto ao Uso e Ocupação do Solo, da anuência do Incra se for necessário, do laudo técnico do Idaf, da Carta de Viabilidade de Prestação de Serviços da Concessionária Local de Abastecimento de Água e Coleta de Esgoto, entre outros documentos, conforme listagem (anexo 1) a ser obtida na Subgerência de Documentação (SUD), o empreendedor deverá protocolar o requerimento de licença ambiental no Iema.

Ao receber o requerimento de licença ambiental, o SUD definirá o enquadramento do empreendimento em função do número de lotes e da área útil total. Este enquadramento determina a classe do empreendimento de acordo com seu porte/ potencial poluidor, que pode ser S, I, II, III ou IV. A cada classificação é atribuído um valor de taxa a ser recolhida.

O enquadramento do empreendimento determina também o procedimento de licenciamento a ser adotado: se através de uma Licença Simplificada (LS), ou se através da emissão consecutiva da Licença Prévia (LP), Licença de Instalação (LI) e Licença de Operação (LO).

LICENÇA AMBIENTAL SIMPLIFICADA (LS): ato administrativo pelo qual o órgão ambiental emite uma **única** licença, estabelecendo as condições, restrições e medidas de controle ambiental que deverão ser obedecidas pelo empreendedor para localizar, instalar, ampliar e operar empreendimentos ou atividades utilizadoras de recursos ambientais consideradas de baixo impacto ambiental que se enquadrem nas classes “S” e “I”.

Licença Prévia (LP): deve ser solicitada na fase inicial do projeto e determina a viabilidade ambiental quanto à localização do empreendimento. Ou seja, a emissão da LP significa que determinada atividade poderá ser implantada no local pretendido, devendo ser apresentados os projetos detalhados quando for requerida a Licença de Instalação (LI). A LP tem validade estabelecida pelo cronograma de elaboração dos planos, programas e projetos, mas o prazo de validade não pode ser superior a 05 (cinco) anos. Precede a Licença de Instalação.

Licença de Instalação (LI): com o cumprimento das condicionantes contidas na LP e a apresentação dos documentos/informações necessárias, a LI é emitida e autoriza o início da implantação do projeto de acordo com a legislação ambiental. O prazo de validade da Licença de Instalação (LI) deverá ser, no mínimo, o estabelecido pelo cronograma de instalação do empreendimento ou atividade, não podendo ser superior a 6 (seis) anos. A LI precede a Licença de Operação.

Licença de Operação (LO): após a instalação de toda a infraestrutura necessária à operação do empreendimento, e cumpridas todas as condicionantes da LI, a Licença de Operação é emitida, permitindo o início das atividades operacionais. No caso de loteamentos, é a última etapa do processo de licenciamento.

A LS só se aplica a empreendimentos com área menor que ou igual a 5ha e com até 260 lotes, ou que meça entre 5,1ha e 10ha e contenha até 130 lotes. Os documentos necessários para análise da LS constam do anexo 1 - Documentos Básicos para Requerimento de Licença Ambiental Simplificada. Os demais casos poderão receber LP, LI e LO após a devida análise. Os documentos necessários para análise da LP e da LI constam, respectivamente, do anexo 2 - Documentos Básicos para Requerimento de Licença Ambiental Prévia, e do anexo 3 - Documentos Básicos para Requerimento de Licença Ambiental de Instalação.

Quando o empreendedor solicita o licenciamento ambiental, o primeiro passo dos técnicos do Iema é proceder à análise da documentação e, em seguida, realizar uma vistoria técnica no local do empreendimento. Feito isso, de acordo com o porte/potencial poluidor e as características naturais da área, os técnicos do Iema definem o tipo de estudo ambiental que deverá ser elaborado por consultor ambiental contratado pelo empreendedor. O estudo ambiental exigido pode ser: Plano de Controle Ambiental (PCA), Declaração de Impacto Ambiental (DIA) ou Estudo de Impacto Ambiental (EIA/Rima) a serem elaborados conforme Termo de Referência analisado previamente pelo Iema.

Obs

O Estudo de Impacto Ambiental (EIA) é exigido somente para projetos urbanísticos em áreas acima de 100ha (1.000.000 m²) ou em áreas consideradas de relevante interesse ambiental, conforme estabelecido pela Resolução Conama 001/86. É um tipo de estudo bastante complexo, que envolve diversas análises multidisciplinares, devendo ser acompanhado do respectivo Relatório de Impacto Ambiental (Rima) e sujeito a Audiências Públicas e deliberação do Conselho de Meio Ambiente (Consema).

No momento seguinte, o empreendedor apresenta o estudo ambiental solicitado, a partir do qual o técnico do Iema avaliará, de acordo com o Art. 36 da Lei Estadual 7.943/04, os seguintes aspectos: normas e restrições legais quanto ao uso e ocupação da área pretendida afetas à unidade de conservação (se existir no entorno do empreendimento); sistemas de esgotamento sanitário, drenagem pluvial superficial e abastecimento de água potável; controle de emissões atmosféricas provenientes de atividade de terraplenagem e sistema de coleta e disposição de resíduos sólidos.

Após aprovado o estudo ambiental e apresentadas eventuais complementações solicitadas pelos técnicos, o Iema emite a licença ambiental, de acordo com o estabelecido em norma estadual pertinente e conforme as seqüências descritas nesta etapa.

O verso de cada licença contém condicionantes administrativas e técnicas, contemplando medidas mitigadoras e de controle ambiental, que deverão ser obedecidas pelo empreendedor, no prazo estipulado, de modo a minimizar os impactos ambientais decorrentes da implantação e operação do empreendimento.

No caso de empreendimentos cujo processo de licenciamento é composto de LP, LI e LO, para a obtenção da licença subsequente é necessário o cumprimento de todas as condicionantes descritas no verso da licença anterior. Assim, por exemplo, para que seja obtida a Licença de Instalação de um loteamento, todas as condicionantes constantes da Licença Prévia deverão ter sido cumpridas.

Para o caso de renovação de licença também será necessário o cumprimento de todas as condicionantes.

Poderão compor a Licença Prévia (LP), por exemplo, na forma de condicionantes, as seguintes exigências:

1. Apresentar Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD).
2. Apresentar perspectiva de ocupação (densidade habitacional fixa e flutuante) quando o empreendimento for totalmente consolidado.
3. Apresentar folha original de publicação, tornando pública a obtenção da Licença Prévia, em jornal de grande circulação,

no local de abrangência da atividade licenciada e ainda no órgão oficial do Estado, podendo ser substituído por jornal contratado para publicações oficiais.

4. Requerer a Licença de Instalação.

Poderão compor a Licença de Instalação (LI), por exemplo, na forma de condicionantes, as seguintes exigências:

1. Apresentar Autorização para Supressão de Vegetação, emitido pelo Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal (Idaf).
2. Promover a estabilização, proteção e limpeza dos taludes decorrentes das obras de terraplenagem, se houver.
3. Promover a disposição correta dos resíduos sólidos, provenientes da implantação do empreendimento, conforme Resolução Conama 307/02.
4. Apresentar cópia do decreto de aprovação do loteamento pela prefeitura municipal.
5. Apresentar folha original de publicação, tornando pública a obtenção da Licença de Instalação, em jornal de grande circulação, no local de abrangência da atividade licenciada e ainda no órgão oficial do Estado, podendo ser substituído por jornal contratado para publicações oficiais;
6. Requerer a Licença de Operação após a conclusão das obras.

É importante frisar que a emissão da Licença Prévia (LP) não autoriza a execução de qualquer obra ou funcionamento da atividade no local. Já a Licença de Instalação (LI) permite ao empreendedor implantar o empreendimento de acordo com a legislação ambiental, mas somente o Alvará de Construção da prefeitura municipal, a ser obtido na etapa 5, autoriza dar início às obras de infra-estrutura do loteamento.

ETAPA 5 - Aprovação do parcelamento

Toda documentação obtida nas etapas anteriores, juntamente com o projeto de parcelamento, deverá ser encaminhada à prefeitura municipal, que é responsável pela aprovação do parcelamento.

O pedido de aprovação deve ser feito pelo interessado, acompanhado dos seguintes documentos (variam de acordo com cada município):

- Requerimento do interessado ou representante legal, assinado pelo proprietário do terreno, solicitando a aprovação pela prefeitura do projeto de parcelamento para fins urbanos, nos termos da Lei Federal 6.766/79;
- Procuração com firma reconhecida, constituindo o representante legal para acompanhamento administrativo e retirada do documento final (se necessário);
- Título de propriedade da área, registrado no cartório de registro de imóveis;⁶
- Comprovante de pagamento dos tributos municipais dos últimos 5 (cinco) anos que incidem sobre a área;
- Planta do projeto, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico, em escala 1:1.000 ou 1:500, para o total da gleba constante da Certidão de Propriedade e contendo no mínimo: endereço, delimitação exata da gleba, nomes dos confrontantes, quadro de áreas, curvas de nível de metro em metro, norte, lotes, quadras, sistemas de vias com o devido estaqueamento, zonas de uso, dimensões das divisas da área, áreas públicas e áreas *non aedificandi*. Deverá constar também no projeto de loteamento a ser aprovado pela prefeitura; o número do contribuinte junto à prefeitura, perfis longitudinais, sistema de escoamento de águas pluviais, projeto de guias e sarjetas e pavimentação de vias, projeto de arborização e proteção de áreas sujeitas a erosão, memorial descritivo de cada projeto e cronograma de execução de obras;

⁶ Certidão de Inteiro Teor comprobatória da propriedade, atualizada (prazo máximo aceitável de seis meses), emitida pelo Registro de Imóveis, contendo no mínimo o número da matrícula do imóvel, a área total da gleba (em m² ou ha) e o nome do proprietário, os quais serão obrigatoriamente os mesmos constantes do projeto.

- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) referente ao projeto de parcelamento;
- Memorial descritivo do empreendimento, devidamente assinado pelo proprietário e responsável técnico. O memorial deve conter a descrição sucinta do parcelamento e a fixação da zona ou zonas de uso predominante; as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas; a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do parcelamento; a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no parcelamento e adjacências;
- 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;
- Projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos de coletores, assim como o local de lançamento final;
- Projeto completo da rede de energia elétrica, aprovado pelo órgão competente, obedecendo a suas medidas, padrões e normas;
- Cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos;
- Projeto de terraplenagem, que deverá ser entregue obrigatoriamente quando forem executadas obras de corte e aterro no terreno.

Cabe ao poder público municipal verificar os requisitos urbanísticos para loteamento de acordo com as legislações federal, estadual e municipal vigentes, tais como:

- Destinação das áreas para sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, espaços livres de uso público (Art. 4º, inciso I, da Lei Federal 6.766/79);
- Faixas *non aedificandi* ao longo de águas correntes e dormentes, rodovias, ferrovias e dutos (Art. 4º, inciso III, da Lei Federal 6.766/79);

- Articulação das vias do parcelamento com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonia com a topografia local e existência de lotes encravados (Art. 4º, inciso IV, da Lei Federal 6.766/79 e Art. 12 da Lei Estadual 7.943/04);
- Usos permitidos e índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo de acordo com o zoneamento municipal (áreas mínimas e máximas de lotes, testadas e os coeficientes máximos de aproveitamento);
- Declividade das ruas e lotes;
- Desenho urbanístico do parcelamento (subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração; dimensões lineares e angulares das vias, quadras e lotes, perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças; indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas; indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais) bem como do memorial descritivo, de acordo com o Art. 9º da Lei Federal 6.766/79;
- Previsão de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe a partir dos projetos complementares;
- Cronograma para conclusão do empreendimento e execução das obras de infra-estrutura básica.

Para concluir a aprovação, o empreendedor deve firmar com a prefeitura municipal um Termo de Compromisso assegurando que irá executar o loteamento de acordo com o que foi definido no projeto aprovado e o cronograma estabelecido. Cabe ao Poder Público fiscalizar o cumprimento desse Termo de Compromisso.

Com a aprovação do projeto, o empreendedor deve solicitar à prefeitura o Alvará de Construção, que autoriza o início das obras. Porém, a comercialização dos lotes só é permitida após o registro do projeto de parcelamento no cartório de registros imobiliários, cujo procedimento será descrito na etapa 7.

ETAPA 6 - Autorização do Idaf para supressão

Caso haja necessidade de corte de vegetação para implantação do empreendimento, antes de dar início às obras de infra-estrutura, o empreendedor deverá solicitar ao Idaf autorização para supressão, que será emitida a partir da caracterização vegetal e das diretrizes estabelecidas no laudo técnico previamente elaborado.

ETAPA 7 - Registro do loteamento

O empreendedor terá 180 (cento e oitenta) dias para submeter o projeto aprovado ao registro imobiliário, sob pena de caducidade da aprovação, conforme Art. 18 da Lei Federal 6.766/79. Esse prazo é contado até a data do protocolo do pedido de registro do parcelamento.

Os documentos necessários para o registro do loteamento estão estabelecidos no Art. 18 da Lei Federal 6.766/79, a saber:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º (NR);

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

III - certidões negativas: de tributos federais, estaduais e municipais, incidentes sobre o imóvel; de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos; de ações penais com respeito a crimes contra o patrimônio e contra a administração pública;

IV - certidões:

- dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- de ônus reais relativos ao imóvel;
- de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

V - cópia do registro do ano de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação, por parte da prefeitura municipal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a

execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

VI - exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente em registrar o loteamento.

A partir do protocolo no cartório de registro de imóveis, examinada a documentação e encontrada em ordem, os oficiais de registro de imóveis deverão encaminhar comunicação à prefeitura para que ela publique, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos⁶, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data da última publicação.

Vale ressaltar que a abertura de vista ao Ministério Público nos autos de registro de parcelamentos somente ocorrerá quando houver impugnação de terceiro interessado, ex vi do artigo 19, § 2º, da Lei Federal Nº 6.766/79. No entanto, a questão meritória deverá ser analisada, havendo ou não impugnação, quando se tratar de cancelamento de registro de loteamento, em razão da previsão legal contida no § 2º, do artigo 23, da prefalada lei federal (Provimento Nº 007/2006 da Corregedoria Geral do Ministério Público).

De acordo com o CÓDIGO DE NORMAS (Art. 474), documento oficial da Corregedoria Geral da Justiça, na escrituração dos registros relativos aos loteamentos de imóveis, observar-se-ão as seguintes normas:

- apresentados em cartório todos os documentos exigidos por lei, para registro de loteamento de imóveis já matriculados, lançar-se-á o registro na matrícula existente, consignando-se a circunstância de ter sido o terreno subdividido em lotes, na conformidade da planta que ficará arquivada em cartório, indicando-se a denominação de loteamento e a identificação, numérica ou alfabética, dos lotes que o compõe;

⁶ Nas capitais, a publicação do edital se fará no *Diário Oficial* do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, tendo ou não sido publicado em jornal da região.

- por ocasião da apresentação de títulos pertinentes à transação de lotes de loteamento já registrado, abrir-se-á matrícula específica para o lote, indicando-se como proprietário o próprio titular da área loteada, para que, na matrícula aberta, seja registrado o título apresentado, fazendo-se na matrícula de origem do loteamento, remissão à matrícula aberta para o lote e, nesta, remissão à matrícula de origem.

Registrado o loteamento, o oficial de registro comunicará, por certidão, o fato à prefeitura (Art. 19, §5º da Lei Federal 6.766/79).

ETAPA 8 - Requerimento de licença de operação

Após a aprovação do parcelamento pela prefeitura municipal e emissão de Alvará de Construção, o empreendedor dará início às obras de infraestrutura, que deverão contemplar, no mínimo, as vias de circulação do loteamento, a implantação das redes de abastecimento de água potável e distribuição de energia elétrica e a implantação dos sistemas de escoamento de água pluvial e coleta, além do tratamento e disposição de esgoto sanitário.

Concluídas as obras, a prefeitura municipal emitirá o Termo de Conclusão das Obras; de posse desse documento, o empreendedor deverá protocolar o requerimento de Licença de Operação (LO) no Iema, último documento para finalizar o processo de licenciamento ambiental, em que o empreendimento fica liberado para a ocupação. Deverão ser apresentados os documentos constantes do anexo 4 - Documentos Básicos para Requerimento de Licença Ambiental de Operação.

Nesta etapa, o Iema verificará se as obras foram concluídas e executadas conforme os projetos apresentados; verificará ainda o atendimento às condicionantes da Licença de Instalação (LI) emitida na etapa 4 e se as medidas mitigadoras foram realmente eficazes no intuito de evitar danos ao meio ambiente.

Poderão compor a Licença de Operação (LO), na forma de condicionantes, os seguintes documentos:

1. Termo de Compromisso de Preservação de Área Verde, entre o empreendedor, prefeitura municipal e o Iema, quando couber.
2. Contrato de Transferência da Rede Coletora e Estação de Tratamento de esgoto para a concessionária pública, quando couber.
3. Documento da concessionária pública se responsabilizando pela operação e manutenção do sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, no caso de ser coletivo. Neste caso, deverá ser requerido o licenciamento ambiental para este sistema em nome da concessionária pública, relativo à operação e manutenção do mesmo.
4. Documento-padrão do empreendedor, que fará parte obrigatória do Contrato de Compra e Venda do imóvel, estabelecendo a transferência de responsabilidade ao adquirente pela implementação da ligação individual à rede coletora de esgoto sanitário, no caso de rede coletora existente.
5. No caso de inexistência de rede coletora para tratamento em sistema coletivo, deverá ser apresentado documento-padrão do empreendedor, que fará parte obrigatória do Contrato de Compra e Venda do imóvel, estabelecendo a transferência de responsabilidade ao adquirente pela implementação do sistema individual de coleta e tratamento de esgoto sanitário (fossa/filtro/sumidouro), bem como disposição final dos lodos.
6. Declaração da prefeitura assumindo a responsabilidade pela coleta e destinação final dos resíduos sólidos domésticos a partir da ocupação do loteamento.
7. Apresentação da folha original de publicação, tornando pública a obtenção da Licença de Operação, em jornal de grande circulação no local de abrangência da atividade licenciada e ainda no órgão oficial do Estado, podendo ser substituído por jornal contratado para publicações oficiais.

Esta licença é a garantia de que o empreendimento foi implantado, tendo sido atendidas toda a legislação ambiental e a pertinente ao parcelamento do solo, e de que todas as medidas de controle de impactos ambientais decorrentes da atividade foram tomadas.

Legislação

LEI Nº 6.766, DE DEZEMBRO DE 1979.

(Alterada pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999 e 10.931 de 03 de agosto de 2004)

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

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA: Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

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

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

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

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

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

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

§ 3º (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 5º Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

I - vias de circulação; (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

II - escoamento das águas pluviais; (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

III - rede para o abastecimento de água potável; e (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (NR) (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

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

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

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

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

§ 1º - A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

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

§ 3º - Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a

dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. (Incluído pela Lei nº 10.932, de 2004)

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

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

CAPÍTULO III

Do Projeto de Loteamento

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

I - as divisas da gleba a ser loteada;

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

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

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

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

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

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

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

II - o traçado básico do sistema viário principal;

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

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

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

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos. (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 8º - Os Municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 9º - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18. (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

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

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3º - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

CAPÍTULO IV

Do Projeto de Desmembramento

Art. 10 - Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

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

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

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

Art. 11 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. (NR) (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

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

CAPÍTULO V

Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

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

Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 13 - Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

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

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

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

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

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

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

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

Art. 16. A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas. (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 1º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização." (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

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

CAPÍTULO VI

Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art. 18 - Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o

loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º; (NR) (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

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

III - certidões negativas:

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

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

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

IV - certidões:

a) dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

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

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

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

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da, aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

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

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

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

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

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

§ 4º - O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado as classes de menor renda, em imóvel declaração de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 5º - No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

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

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o oficial do registro de

imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I - por decisão judicial;

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VII

Dos Contratos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3º - Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 4º - A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 5º - Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 6º - Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

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

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

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

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

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

Art. 29 - Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter vivos, ou por sucessão causa mortis, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

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

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

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

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

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

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

§ 2º - Purgada a mora, convalescerá o contrato.

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

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

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

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

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

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

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

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

I - por decisão judicial;

II - a requerimento conjunto das partes contratantes;

III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

CAPÍTULO VIII Disposições Gerais

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5º - A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

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

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

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

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

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

Art. 45 - O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os

vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IX

Disposições Penais

Art. 50 - Constitui crime contra a Administração Pública:

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

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

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

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

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

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

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

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

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

Parágrafo único. (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

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

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

CAPÍTULO X

Disposições Finais

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

Art. 53-A - São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo." (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

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

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

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

JOÃO BAPTISTA DE OLIVEIRA FIGUEIREDO
Petrônio Portella
Mário David Andreazza
Angelo Amaury Stábile

LEI Nº 7.943

O GOVERNADOR DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

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

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

I - quando o parcelamento localizar-se em áreas de interesse especial;

II - quando o parcelamento localizar-se em áreas limítrofes dos municípios, ou quando parte do parcelamento pertencer a outro município;

III - quando o parcelamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados);

IV - quando o parcelamento localizar-se na Região Metropolitana da Grande Vitória.

Art. 2º Consideram-se de interesse especial:

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

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

b) Lagoa Juparanã-Mirim ou Lagoa Nova: a faixa de 02 km (dois quilômetros) em torno de suas margens;

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

a) no Município de Conceição da Barra:

- 1.** Distrito-Sede;
 - 2.** Distrito de Itaúnas;
 - b)** no Município de São Mateus:
 - 1.** Distrito-Sede;
 - 2.** Distrito de Barra Nova;
 - c)** no Município de Linhares:
 - 1.** Distrito de Regência;
 - d)** no Município de Aracruz:
 - 1.** Distrito de Riacho;
 - 2.** Distrito de Santa Cruz;
 - e)** no Município de Fundão:
 - 1.** Distrito de Praia Grande;
 - f)** no Município de Guarapari:
 - 1.** Distrito-Sede;
 - g)** no Município de Anchieta:
 - 1.** Distrito-Sede;
 - h)** no Município de Piúma:
 - 1.** Distrito-Sede;
 - 2.** Distrito de Aghá;
 - i)** no Município de Itapemirim:
 - 1.** Distrito-Sede;
 - 2.** Distrito de Itaipava;
 - j)** no Município de Maratáizes:
 - 1.** Distrito-Sede;
 - k)** no Município de Presidente Kennedy:
 - 1.** Distrito-Sede;
- III** - a área dos municípios da região de montanha:
- a)** Afonso Cláudio;
 - b)** Alfredo Chaves;

- c) Castelo;
- d) Conceição do Castelo;
- e) Domingos Martins;
- f) Marechal Floriano;
- g) Santa Leopoldina;
- h) Santa Maria de Jetibá;
- i) Santa Teresa;
- j) Vargem Alta;
- k) Venda Nova do Imigrante.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4º Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e de energia elétrica

domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

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

I - vias de circulação;

II - escoamento de águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

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

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

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

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

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

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

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

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

I - em terrenos alagadiços ou sujeitos à inundação, salvo parecer favorável do órgão estadual de conserva o e prote o do meio ambiente;

II - em terrenos de mangues e restingas, antes de parecer técnico favorável do órgão estadual de proteção e conservação do meio ambiente;

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

IV - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências da autoridade competente;

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

VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

VII - em unidades de conservação e em áreas de preservação permanente, definidas em legislação federal, estadual e municipal, salvo parecer favorável do órgão estadual de conservação e proteção ao meio ambiente;

VIII - em terrenos que não tenham acesso à via ou logradouros públicos;

IX - em sítios arqueológicos definidos em legislação federal, estadual ou municipal;

X - nas pontas e pontais do litoral e nos estuários dos rios, numa faixa de 100 m (cem metros) em torno das áreas lacustres.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O LOTEAMENTO

Seção I

Disposições Gerais

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

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

zona em que se situem.

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

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

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

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

Seção II

Do Loteamento

Subseção I

Das Áreas de Proteção das Lagoas e dos Mananciais

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

I - os lotes terão área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 20 m (vinte metros);

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

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

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

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

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

exigências da legislação ambiental;

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

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

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

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

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

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

Subseção II

Das Áreas de Interesse Especial

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

I - os lotes terão área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10 m (dez metros), prevalecendo em qualquer hipótese às disposições da lei municipal, se existir;

II - quando o loteamento se destinar à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, o lote terá área e testada mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros), respectivamente, salvo maiores exigências da legislação municipal;

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

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

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

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

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

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

Subseção III

Das Áreas Limítrofes

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

I - os requisitos urbanísticos exigidos para as áreas de interesse especial;

II - as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do município onde se pretende implantar o loteamento deverão articular-se com as do município vizinho, mantendo as mesmas características;

III - quando a divisa intermunicipal não for curso d'água, é obrigatória

a execução de uma via de circulação na divisa, acompanhando o traçado desta.

Subseção IV

Da Região Metropolitana da Grande Vitória

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

I - os lotes terão área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10 m (dez metros), em qualquer hipótese, prevalecendo às disposições de lei municipal, se existir;

II - quando o loteamento se destinar à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, o lote terá área e testada mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros), respectivamente, salvo maiores exigências da legislação municipal;

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

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

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

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

Subseção V

Dos Loteamentos com Área Superior a 1.000.000 m²

Art. 27. Os loteamentos oriundos de gleba com área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados), assim registrada no

registro de imóveis, à data de vigência desta Lei, e a serem implantados fora das áreas especiais referidas nesta Lei, deverão observar os seguintes requisitos:

I - os lotes terão área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10 m (dez metros), em qualquer hipótese, prevalecendo às disposições da lei municipal, se existir;

II - quando o loteamento se destinar à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, o lote terá área e testada mínima de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) e 10 m (dez metros), respectivamente, salvo maiores exigências da legislação municipal;

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

IV - implantação dos seguintes equipamentos urbanos:

a) rede de abastecimento de água potável;

b) rede de distribuição de energia elétrica;

c) sistema de escoamento de água pluvial;

d) sistema de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário.

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

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

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

Subseção VI

Dos Loteamentos Industriais

Art. 31. Os loteamentos destinados a uso industrial deverão ser localizados em zonas reservadas à instalação de indústrias definidas em

esquema de zoneamento urbano, aprovado por lei, que compatibilize as atividades industriais com a proteção ambiental.

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

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

II - quando o loteamento se destinar à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, o lote terá área e testada mínima de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) e 10 m (dez metros), respectivamente, salvo maiores exigências da legislação municipal;

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

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

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

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

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

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

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

II - implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos:

a) sistema de abastecimento de água;

b) sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos industriais e

- sanitários, nos termos da legislação vigente;
- c) sistema de escoamento de águas pluviais;
 - d) rede de energia elétrica;
 - e) pavimentação adequada das vias e assentamento de meios-fios.

CAPÍTULO III

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

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

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

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

Art. 36. Caberá ao órgão ambiental competente avaliar:

I - normas e restrições legais quanto ao uso e ocupação da área pretendida afetas à unidade de conservação, proteção e conservação da fauna e da flora;

II - sistema de esgotamento sanitário;

III - sistema de drenagem pluvial superficial;

IV - sistema de abastecimento de água potável;

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

VI - sistema de coleta e disposição de resíduos sólidos.

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

CAPÍTULO IV

DO REGISTRO

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

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

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

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

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

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

PAULO CESAR HARTUNG GOMES

Governador do Estado

FERNANDO ZARDINI ANTONIO

Secretário de Estado da Justiça

NEIVALDO BRAGATO

Secretário de Estado do Governo

GUILHERME GOMES DIAS

Secretário de Estado do Planejamento, Orçamento e Gestão

MARIA DA GLÓRIA BRITO ABAURRE

Secretária de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos

RITA DE CASSIA PASTE CAMATA

Secretaria de Estado de Desenvolvimento, Infra-Estrutura e dos Transportes

CORREGEDORIA-GERAL

PROVIMENTO Nº 007/2006

A Corregedora-Geral do Ministério Público, no uso de suas atribuições legais e, em especial, com arrimo no art. 17, IV da Lei Nº 8.625/93, e ainda, no art. 18, VI da Lei Complementar Estadual Nº 95/97, e,

CONSIDERANDO que nos termos do art. 21, inciso XX, da Constituição Federal de 1988, a União tem competência para estabelecer as diretrizes para moradia, saneamento básico e transportes urbanos. E, ainda, que nos termos do art. 24, inciso I, a União, no âmbito de sua competência concorrente sobre direito urbanístico, tem como atribuição estabelecer as normas gerais de direito urbanístico por meio de lei federal de desenvolvimento urbano;

CONSIDERANDO, que é competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios proteger o meio ambiente e combater a poluição, em qualquer de suas formas (artigo 23, VI), promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico (artigo 23, IX) e combater as causas da pobreza e fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos (artigo 23, X);

CONSIDERANDO, que a União editou a Lei nº 10.257/2001, regulamentando os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo os instrumentos de política urbana que devem ser aplicados pela União, Estados e Municípios;

CONSIDERANDO, ainda, com a vigência da Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, o registro do loteamento e desmembramento, quando não houver impugnação, será realizado pelo Oficial de Registro de Imóveis sem a oitiva do Ministério Público;

CONSIDERANDO que de forma contrária a Lei Estadual nº 7.943/04, em seu art. 3º, determina a abertura de vista ao Ministério Público Estadual de todos os processos e pedidos de registro de loteamento, independentemente de impugnação;

CONSIDERANDO que o Procurador-Geral da República, nos autos do Processo nº MPF/PGR 1.00.000.013477/2005-12, ao emitir parecer referente ao conflito de normas em tela, aduziu que "a questão é de ilegalidade, pois o art. 39 da Lei Estadual nº 7.943/04 fere a Lei Federal nº 6.766/79", concluindo, ainda, que "o ato normativo apresenta vício em virtude do desrespeito à subordinação normativa à lei, não cabendo ação direta de inconstitucionalidade, devendo o problema ser solucionado pela supremacia da aplicação da lei";

CONSIDERANDO, ainda, que a atuação do *parquet*, na qualidade de fiscal da lei, ao cancelar a aprovação de um loteamento antes de ser definitivamente implantado, poderá comprometer futura atuação do mesmo órgão na qualidade de parte;

CONSIDERANDO, finalmente, que os Estados, com base na competência concorrente com a União, podem editar normas gerais de direito urbanístico na ausência de lei federal, visando capacitar os municípios para a execução da política urbana municipal, desde que essas normas não estejam em desacordo com as normas gerais estabelecidas pela União por meio de lei federal de desenvolvimento urbano, nos termos do art. 24, § 4º, da Carta Política de 1988;

RECOMENDA:

Aos membros do *parquet* com atribuição em matéria de Registros Públicos que:

1. Quando da abertura de vista ao Ministério Público nos autos de REGISTRO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO, somente procedam à análise do mérito quando houver impugnação de

terceiro interessado, *ex vi* do artigo 19, § 2º, da Lei Federal nº 6.766/79, no entanto, a questão meritória deverá ser analisada, havendo ou não impugnação, quando se tratar de CANCELAMENTO DE REGISTRO DE LOTEAMENTO, em razão da previsão legal contida no § 2º, do artigo 23, da prefalada lei federal.

2. Oficiem ao Cartório de Registro Geral de Imóveis solicitando relação nominal dos loteamentos registrados, com mais de quatro anos de implantação e o respectivo termo de verificação de execução de obras, a fim de ser verificada a execução integral das obras de infra-estrutura. Quanto aos novos registros, observem e façam cumprir os termos da Lei nº 6.766/79 e Lei nº 4.591/64, não permitindo a efetuação de registro de loteamento com lotes inferiores ao mínimo legal e o registro de loteamentos disfarçado de Condomínio.

3. Recomendem ao Prefeito Municipal a não aprovar loteamento, condomínios e ou desmembramentos sem a realização de perícia técnica pela Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano, com a emissão do relatório de impacto de vizinhança, emissão do relatório de impacto urbano e caucionamento de lotes, bem como o encaminhamento da relação nominal dos loteamentos irregulares e clandestinos do município. Quanto aos novos loteamentos aprovados, o encaminhamento de cópia integral dos respectivos processos.

4. Recomendem ao Secretário de Desenvolvimento Urbano que acompanhe a execução do termo de compromisso firmado com o loteador, dando ciência ao Ministério Público, a cada seis meses do fiel cumprimento do termo e, ao término do prazo para execução das obras de infra-estrutura, seja encaminhada ao Ministério Público cópia do termo de verificação de execução de obras.

5. Ao tomarem conhecimento de que está havendo o início de obras de um parcelamento ilegal, instaurem o competente inquérito civil, acionando:

a) a Prefeitura Municipal, para que no âmbito de sua competência, adote as medidas previstas no art. 38 da Lei nº 6.766/79;

b) o IDAF, quando houver a supressão de vegetação na gleba parcelada;

c) o IEMA, para que, no âmbito de sua competência, adote as medidas cabíveis, inclusive com a emissão dos autos de embargo;

d) a Polícia Civil, para que, constatando a existência do loteamento ilegal, proceda a prisão em flagrante do loteador;

e) o Centro de Apoio Operacional do Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo, para que realize a competente perícia técnica;

f) o Cartório de Registro Geral de Imóveis, para consignar a irregularidade do loteamento nas certidões a ele relativas, nos termos do art. 18 da Lei nº 6.015/73.

6. No curso da investigação contida no inquérito civil, em atenção aos termos do art. 38 da Lei nº 6.766/79 notifiquem o loteador para suprir a falta, providenciando a abertura de conta junto ao Registro Imobiliário para que os adquirentes possam suspender os pagamentos ao loteador e ali depositarem as prestações restantes.

7. Quando o parcelamento ilegal ocorrer na forma de invasão, notifiquem o proprietário para adoção das medidas cabíveis visando ao adequado uso de seu imóvel.

8. Constatando-se as condutas tipificadas nos artigos 50 *usque* 52 da Lei Federal nº 6.766/79, com as alterações sofridas com o advento da Lei nº 9.785/99, remetam as peças comprobatórias a Promotoria de Justiça Criminal, para a adoção de providências legais.

O presente Provimento entra em vigor na data de sua publicação, revogandose as disposições em contrário, especialmente o Provimento nº 002/2004, de 22 de novembro de 2004.

Publique-se. Registre-se. Cumpra-se.

Vitória, 27 de novembro de 2006.

ELDA MÁRCIA MORAES SPEDO
CORREGEDORA-GERAL DO MINISTÉRIO PÚBLICO

Gleba: É a área de terreno que ainda não foi objeto de loteamento ou desmembramento. Após o registro do parcelamento, o imóvel deixa de existir juridicamente como gleba e passa a existir juridicamente como área loteada ou desmembrada, composta de lotes e áreas públicas.

Loteamento: É a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Desmembramento: É a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos nem prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

O parcelamento do solo urbano poderá se feito mediante loteamento ou desmembramento.

As duas modalidades diferenciam-se pela realização, ou não, de alterações nas vias de circulação ou logradouros públicos.

Perímetro urbano: É uma linha imaginária que delimita a área urbana, estabelecendo limite entre esta e a área rural. O perímetro urbano inclui o conjunto dos espaços urbanos e dos espaços urbanizáveis de expansão urbana.

Condomínio: É um conjunto de edificações (casas ou edifícios), representadas por frações ideais e áreas comuns, reguladas pela Lei Federal 4.591/64. As vias de circulação são privativas do empreendimento.

Loteamento em condomínio: É uma forma ilegal de parcelamento do solo que não se enquadra nem como loteamento nem como condomínio. É, portanto, um falso condomínio, sem amparo legal.

Área urbana: É a área inserida no perímetro urbano do município, definido por lei municipal.

Área de expansão urbana: É a área, ainda não ocupada, reservada à expansão da cidade dentro do perímetro urbano.

Área rural: É a área do município que está fora do perímetro urbano.

Equipamentos urbanos: Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Equipamentos comunitários: Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Infra-estrutura básica: São os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação, pavimentadas ou não.

Área pública: É a área transferida ao município quando é efetivado o registro do parcelamento.

Lote: É o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou por lei municipal para a zona em que se situe.

Loteamentos legais: O loteamento é considerado legal quando o projeto de parcelamento for aprovado pela prefeitura municipal, executado conforme projeto e registrado em cartório de registro imobiliário competente, conforme legislação vigente.

Loteamentos irregulares: É considerado irregular o loteamento cujo projeto de parcelamento foi aprovado pela prefeitura municipal, porém o registro não se efetivou, por alguma irregularidade técnica ou jurídica, ou o projeto registrado foi executado em desconformidade com o projeto aprovado.

Loteamentos clandestinos: Quando o parcelamento do solo ocorre sem a aprovação do projeto pela prefeitura municipal, ou seja, o poder público competente não tem conhecimento de sua existência, ou quando, levado a seu conhecimento, não adquire a aprovação, sendo consequência de indeferimento do pedido ou da própria ausência dessa solicitação, o loteamento é considerado clandestino.

MODELO DE REQUERIMENTO PARA DIRETRIZES MUNICIPAIS

Ilustríssimo Sr. _____

Secretaria de ...

Ref.: Loteamento/desmembramento sito à Rua / Av.....Planta nº.....

..... (NOME), na qualidade de proprietário ou titular,
representando a firma....., vem requerer dessa Secretaria Municipal de ----- ,
conforme disposto no parágrafo único do artigo 13 da Lei Federal 6.766/79, o exame
e a formulação de diretrizes municipais para o projeto de loteamento/desmembramento
localizado à rua/avenida, bairro, Município

Para efeitos do presente requerimento, junta os documentos anexos.

..... de de

.....

(Assinatura do proprietário ou titular)

- Endereço completo e telefone do titular para contatos:

**DADOS NECESSÁRIOS PARA ANÁLISE DE VIABILIDADE TÉCNICA
LOTEAMENTOS E CONJUNTOS HABITACIONAIS
EMPREENHIMENTO**

NOME DO EMPREENHIMENTO: _____

CNPJ: _____ INSC. EST.: _____

ENDEREÇO DAS INSTALAÇÕES

1.1.1.1.1

RUA: _____ Nº: _____

BAIRRO: _____ MUNICÍPIO: _____ CEP: _____

DADOS DO PROPRIETÁRIO DO EMPREENHIMENTO

NOME: _____

TEL: _____ CEL.: _____ FAX.: _____

E-MAIL: _____

DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO DO EMPREENHIMENTO

NOME: _____

TEL: _____ CEL.: _____ FAX.: _____

E-MAIL: _____

ENDEREÇO COMPLETO PARA CORRESPONDÊNCIAS

RUA: _____ Nº: _____

COMPLEMENTO: _____

BAIRRO: _____ MUNICÍPIO: _____ CEP: _____

E-MAIL: _____

PESSOA PARA CONTATO: _____

TEL: _____ CEL.: _____ FAX.: _____

TIPO DE SOLICITAÇÃO

CARGA NOVA AUMENTO DE CARGA OUTROS _____

CÓDIGO DO CLIENTE - CDC (Somente em caso de aumento de carga): _____

OUTRAS INFORMAÇÕES

ÁREA DE LOTEAMENTO EM M²: _____

CÓDIGO DO PROJETO (Se houver): _____

QUANTIDADE DE LOTES / UNIDADES HABITACIONAIS: _____

TIPO DE LOTEAMENTO / CONJUNTO HABITACIONAL:

ABERTO FECHADO

RESIDENCIAL INDUSTRIAL

CARGA INSTALADA ATUAL: _____ DEMANDA ATUAL: _____

CARGA INSTALADA FUTURA: _____ DEMANDA FUTURA: _____

TENSÃO DE OPERAÇÃO: 127V 220V 380V 440V

NECESSITA DE EXTENSÃO DE REDE: Sim Não

DISTÂNCIA DA EXTENSÃO DE REDE (caso a resposta anterior seja "SIM"): _____

EXISTE REDES/LINHAS INTERNA NA ÁREA DO EMPREENHIMENTO: Sim Não

DISTÂNCIA (caso a resposta anterior seja "SIM"):

continuação

REFERÊNCIAS ELÉTRICAS

Manual de orientação à aprovação de parcelamento do solo para fins urbanos

NÚMERO DO MEDIDOR DA INSTALAÇÃO VIZINHA: _____

NÚMERO DA CHAVE PRIMÁRIA: _____

NÚMERO DO TRANSFORMADOR: _____

OUTROS:

CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

| DATA PREVISTA DE | CARGA INSTALADA A SER UTILIZADA (kVA) | DEMANDA A SER UTILIZADA (kW) |
|------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| | | |
| | | |
| | | |

NOTA: Informar para cada data prevista a(s) carga(s) instaladas (kVA) e demandas a serem utilizadas de acordo com cronograma.

DATA: ____/____/____

ASSINATURA:

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- Somente para casos de loteamento industrial, é obrigatório o preenchimento do anexo 1-A e anexo 1-B. No caso de existência de cargas especiais, também será obrigatório o preenchimento dos

TELEFONES DE CONTATO COM A ESCELSA:

(27) 3348-4500 / (27) 3348-4452

FAX: (27) 3348-4012

CESAN - Companhia Espírito Santense de Saneamento

Av. Governador Bley, 186 - Ed. Bemge - 3º andar - Centro - Vitória - ES
Cep 29010-150 - Tel: 3132-8199 - www.cesan.com.br

CITÁGUA - Águas de Cachoeiro S/A

Praça Alvim Silverira, 01 - Ilha da Luz - Cachoeiro de Itapemirim - ES
Cep 29309-801 - www.citagua.com.br

ESCELSA - Espírito Santo Centrais Elétricas S/A

Rua José Alexandre Buaiz, 160 - Ed. London Office Tower - 8º andar -
Enseada do Suá - Vitória - ES
Cep 29050-955 - Tel: (5527) 3321-9000 - www.eselsa.com.br

IDAF - Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal do Estado do Espírito Santo

Rua Raimundo Nonato, 135 - Forte São João - Vitória - ES
Cep 29010-540 - Tel: 3132-1550 - www.idaf.es.gov.br

IEMA - Instituto Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos

BR 262, Km 0 S/N - Jardim América - Cariacica - ES
Cep 29140-500 - Tel: 3136-3430 - www.iema.es.gov.br

IJSN - Instituto Jones dos Santos Neves

Av. Marechal Mascarenhas de Moraes, 2524 - Jesus de Nazareth - Vitória - ES
Cep 29052-015 - Tel: 3324-3888 - www.ijsn.es.gov.br

SAAE-ES - Serviço autônomo de água e esgoto

Av. Barra de São Francisco, 1137 - Bairro Colina - Linhares - ES
Cep 29990-250 - Tel: 3371-1113 - www.saaelinhares.com.br

Rua José dos Santos Lopes, 41 - Aracruz - ES
Cep 29190-000 - Tel: 3256-9417 - www.saaeara.com.br

Ministério Público Estadual

Rua Humberto Martins de Paula, 350 - Ed. Prom. Edson Machado -
Enseada do Suá - Vitória - ES
Cep 29050-265 - www.mpes.gov.br

ANEXOS



Documentos básicos para requerimento de licença ambiental simplificada (Is)

- 01 Formulário de requerimento (modelo IEMA) devidamente preenchido;
- 02 Cópia autenticada do Documento Único de Arrecadação (DUA) comprovando o pagamento da taxa referente ao licenciamento ambiental. (www.iema.es.gov.br, link DUA);
- 03 Formulário de Caracterização do Empreendimento (FCE) devidamente preenchido e acompanhado de croqui de localização;
- 04 Requerimento de Certidão Negativa de Débitos Ambientais CNDA com respectivo comprovante de pagamento (www.iema.es.gov.br, link DUA);
- 05 Termo de Responsabilidade Ambiental (TRA) devidamente preenchido e assinado pelo Representante Legal da Empresa e pelo Responsável Técnico. Deverá ser reconhecida firma em cartório;
- 06 Cópia autenticada da Certidão Negativa de Débitos Estaduais (CND) emitida pela Secretaria de Estado da Fazenda SEFAZ; (www.sefaz.es.gov.br, link CND);
- 07 Cópia autenticada do documento de identidade do representante legal que assinar o requerimento;
- 08 Cópia autenticada da Ata da eleição de última diretoria quando se tratar de Sociedade ou do Contrato Social registrado quando se tratar de Sociedade de Quotas de Responsabilidade Limitada;
- 09 Cópia autenticada do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica CNPJ (registrado no Município onde será realizada a atividade), ou do Cadastro de Pessoa Física CPF;
- 10 Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional subscrito com atribuição e certificação do órgão de classe, com indicação expressa do nome, número do registro no Órgão de Classe completo e telefone;
- 11 Cópia autenticada da Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- 12 Em caso de supressão da vegetação, anuência do instituto de defesa agropecuária e florestal (IDAF), atendendo ao disposto no artigo 4º da Lei Federal nº 4.771 de 15 de setembro de 1965 (Código Florestal), alterado pela medida provisória (MP) nº 2.080-60/01.
- 13 Relatório de Informações sobre Investimentos Executados (modelo IEMA) devidamente preenchido;
- 14 Cópia autenticada da Anuência da Prefeitura Municipal quanto à localização do empreendimento em conformidade com a Legislação Municipal aplicável ao uso e ocupação do solo;
- 15 Original ou cópia autenticada da folha da publicação no Diário Oficial do Estado - DIO e em Jornal local ou de grande circulação do requerimento da respectiva licença - Prazo 15 (quinze) dias após protocolizar o Requerimento junto ao IEMA. (consultar modelo de publicação IEMA).

Documentos que deverão acompanhar o Formulário de Caracterização do Empreendimento (FCE)

- I Laudo Técnico do Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal (IDAF), incluindo mapa de demarcação das áreas passíveis de supressão vegetal e parcelamento do solo;
- II Carta de anuência da concessionária local de saneamento sobre a viabilidade de atendimento, e sustentabilidade do empreendimento, quanto à operação e manutenção dos sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário.
- III Proposta do partido urbanístico do parcelamento da área, com planta plani-altimétrica, indicando os arruamentos internos e contíguos, sistema viário, subdivisão de quadras e lotes, áreas verdes, equipamentos comunitários, áreas "non aedificandi", quadro de áreas;
- IV Projeto do sistema de abastecimento de água, inclusive planta baixa, cortes e detalhes das edificações, rede de distribuição, elevatórias, linhas de recalque, incluindo memoriais descritivos e de cálculo.
- V Projeto do sistema de esgotamento sanitário, inclusive rede coletora, elevatórias com indicação do extravasor, linhas de recalque, estação de tratamento, emissário, lançamento final, memoriais descritivos e de cálculo;
- VI Projeto do sistema de drenagem superficial da área do empreendimento com as contribuições de montante da bacia;
- VII Projeto de terraplenagem com a localização da área de bota-fora e da área de empréstimo inclusive com recuperação ambiental, caso haja movimentação de terra.

DOCUMENTOS BÁSICOS PARA REQUERIMENTO DE LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA (LP)

- 01 Formulário de requerimento (modelo IEMA) devidamente preenchido;
- 02 Cópia autenticada do Documento Único de Arrecadação (DUA) comprovando o pagamento da taxa referente ao licenciamento ambiental. (www.iema.es.gov.br, link DUA);
- 03 Requerimento de Certidão Negativa de Débitos Ambientais CNDA com respectivo comprovante de pagamento (www.iema.es.gov.br, link DUA);
- 04 Termo de Responsabilidade Ambiental (TRA) devidamente preenchido e assinado pelo Representante Legal da Empresa e pelo Responsável Técnico. Deverá ser reconhecida firma em cartório;
- 05 Cópia autenticada da Certidão Negativa de Débitos Estaduais (CND) emitida pela Secretaria de Estado da Fazenda SEFAZ; (www.sefaz.es.gov.br, link CND);
- 06 Cópia autenticada do documento de identidade do representante legal que assinar o requerimento;
- 07 Cópia autenticada da Ata da eleição de última diretoria quando se tratar de Sociedade ou do Contrato Social registrado quando se tratar de Sociedade de Quotas de Responsabilidade Limitada;
- 08 Cópia autenticada do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica CNPJ (registrado no Município onde será realizada a atividade), ou do Cadastro de Pessoa Física CPF;
- 09 Cópia autenticada da Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- 10 Cópia autenticada da Anuência da Prefeitura Municipal quanto à localização do empreendimento em conformidade com a Legislação Municipal aplicável ao uso e ocupação do solo;
- 11 Laudo Técnico do Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal (IDAF), incluindo mapa de demarcação das áreas passíveis de supressão vegetal e parcelamento do solo;
- 12 Carta de anuência da concessionária local de saneamento sobre a viabilidade de atendimento, e sustentabilidade do empreendimento, quanto à operação e manutenção dos sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário.
- 13 Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional subscrito com atribuição e certificação do órgão de classe, com indicação expressa do nome, número do registro no Órgão de Classe completo e telefone;
- 14 Proposta do partido urbanístico do parcelamento da área, com planta plani-altimétrica, indicando os arruamentos internos e contíguos, sistema viário, subdivisão de quadras e lotes, áreas verdes, equipamentos comunitários, áreas "non aedificandi", quadro de áreas;
- 15 Concepção da infra-estrutura básica referente ao sistema de abastecimento de água, energia elétrica, sistema viário, drenagem pluvial, esgotamento sanitário, disposição e sistema coletor de resíduos sólidos etc;
- 16 Original ou cópia autenticada da folha da publicação no Diário Oficial do Estado - DIO e em Jornal local ou de grande circulação do requerimento da respectiva licença - Prazo 15 (quinze) dias após protocolizar o Requerimento junto ao IEMA. (consultar modelo de publicação IEMA).

DOCUMENTOS BÁSICOS PARA REQUERIMENTO DE LICENÇA AMBIENTAL DE INSTALAÇÃO (LI)

- 01 Formulário de requerimento (modelo IEMA) devidamente preenchido;
- 02 Cópia autenticada do Documento Único de Arrecadação (DUA) comprovando o pagamento da taxa
- 03 Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional subscrito com atribuição e certificação do órgão de classe, com indicação expressa do nome, número do registro no Órgão de Classe completo e telefone;
- 04 Projeto do sistema de abastecimento de água, inclusive planta baixa, cortes e detalhes das edificações, rede de distribuição, elevatórias, linhas de recalque, incluindo memoriais descritivos e de cálculo.
- 05 Projeto do sistema de esgotamento sanitário, inclusive rede coletora, elevatórias com indicação do extravasor, linhas de recalque, estação de tratamento, emissário, lançamento final, memoriais descritivos e de cálculo;
- 06 Projeto do sistema de drenagem superficial da área do empreendimento com as contribuições de montante da bacia;
- 07 Projeto de terraplenagem com a localização da área de bota-fora e da área de empréstimo inclusive com recuperação ambiental, caso haja movimentação de terra.
- 08 Original ou cópia autenticada da folha da publicação no Diário Oficial do Estado - DIO e em Jornal local ou de grande circulação do requerimento da respectiva licença - Prazo 15 (quinze) dias após protocolizar o Requerimento junto ao IEMA. (consultar modelo de publicação IEMA).

DOCUMENTOS BÁSICOS PARA REQUERIMENTO DE LICENÇA AMBIENTAL DE OPERAÇÃO (LO)

- 01 Formulário de requerimento (modelo IEMA) devidamente preenchido;
- 02 Cópia autenticada do Documento Único de Arrecadação (DUA) comprovando o pagamento da taxa
- 03 Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional subscrito com atribuição e certificação do órgão de classe, com indicação expressa do nome, número do registro no Órgão de Classe completo e telefone;
- 04 Original ou cópia autenticada da folha da publicação no Diário Oficial do Estado (DIO) e em jornal local ou de grande circulação do requerimento da respectiva licença prazo de 15 (quinze) dias após protocolizar o requerimento junto ao IEMA (consultar modelo de publicação IEMA).
- 05 Cópia do comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal, da execução das obras exigidas pela legislação ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras.

Obs

Nota 01: Os documentos apresentados em forma de fotocópia deverão ser autenticados ou acompanhados do documento original, para autenticação pelo Atendimento do IEMA;

Nota 02: O processo será encaminhado para análise somente mediante a apresentação da publicação no **Diário Oficial do Estado (DIO)** e em **jornal local ou de grande circulação**.

ETAPA 1

EMPREENDEDOR ⇒ PREFEITURA ⇒ ANUÊNCIA (A)

⇒ Diretrizes urbanísticas

(somente para imóveis rurais localizados em zona urbana ou de expansão urbana)
(em atendimento ao Art. 53 da Lei Federal 6766/79)

⇒ INCRA ⇨ ANUÊNCIA OU DESCADRASTAMENTO DO IMÓVEL (B)

ETAPA FACULTATIVA

EMPREENDEDOR ⇒ IEMA ⇨ CARTA CONSULTA SOBRE VIABILIDADE AMBIENTAL

ETAPA 2 (em atendimento aos artigos 34 e 35 da Lei Estadual 7943/04)

PREFEITURA ⇒ IDAF ⇨ LAUDO TÉCNICO SOBRE SUPRESSÃO E ÁREAS PARCELÁVEIS (C)

ETAPA 3

EMPREENDEDOR ⇒ CONCESSIONÁRIA LOCAL DE SANEAMENTO
(SAAE, CESAN, CITÁGUA OU OUTRAS)

VIABILIDADE DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA
E COLETA DE ESGOTO (D), E APROVAÇÃO DOS RESPECTIVOS PROJETOS (D)

⇒ CONCESSIONÁRIA LOCAL DE ENERGIA ELÉTRICA
(ECELSEA OU OUTRAS)

VIABILIDADE DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ABASTECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA (E)

ETAPA 4 (em atendimento aos artigos 34 e 36 da Lei Estadual 7943/04)

EMPREENDEDOR $\xrightarrow{\text{apresenta}}$ (A) + (B) + (C) + (D) + (E) Projetos ⇒ IEMA → Vistoria Técnica

DEFINIÇÃO DO ESTUDO AMBIENTAL A SER APRESENTADO

(em atendimento ao Decreto Estadual 4344-N/98)

EMPREENDEDOR $\xrightarrow{\text{apresenta}}$ Estudo Ambiental ⇒ IEMA ⇨ LS (F) → Condicionantes

PCA, DIA ou EIA

⇨ LS e LI (G) → Condicionantes

ETAPA 5 (em atendimento aos artigos 34 e 36 da Lei Estadual 7943/04)

EMPREENDEDOR $\xrightarrow{\text{apresenta}}$ (B) + (C) + (D) + (E) + (F) ou (G) + Projetos* ⇒ PREFEITURA



APROVAÇÃO

ETAPA 6 (se necessário)

EMPREENDEDOR ⇒ IDAF ⇨ AUTORIZAÇÃO PARA SUPRESSÃO (H)

ETAPA 7

EMPREENDEDOR ⇒ CARTÓRIO ⇨ REGISTRO DE COMPRA E VENDA

ETAPA 8

EMPREENDEDOR $\xrightarrow{\text{Obras Concluídas de Infra-estrutura + Cumprimento das Condições das Licenças Ambientais (LP e LI)}}$ ⇒ IEMA ⇨ LO → Condicionantes

GOVERNO DO ESTADO

ESPÍRITO SANTO

www.es.gov.br

Secretaria de Estado de Economia e Planejamento - SEP

Secretaria de Estado Extraordinária de Projetos Especiais -SEPEs

Secretaria de Estado Extraordinária de Articulação com os Municípios - SEAM

Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos - SEAMA

Secretaria de Estado de Agricultura, Abastecimento e Pesca - SEAG

Ministério Público Estadual - MP/ES

Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Espírito Santo

Governo do Estado do Espírito Santo
INSTITUTO ESTADUAL DE
MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS

IDAF
INSTITUTO DE DEFESA AGROPECUÁRIA
E FLORESTAL DO ESPÍRITO SANTO



GOVERNO DO ESTADO
DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado Extraordinária de
Projetos Especiais
ADERES
Agência de Desenvolvimento em Rede do Espírito Santo



ijsn
Instituto Jones dos Santos Neves

patrocínio

S SINDICON
SINDICATO DA INDÚSTRIA
DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO