



PASSO PASSO

ELABORANDO
PLANOS
DIRETORES

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE ECONOMIA E PLANEJAMENTO - SEP
INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES

PASSO A PASSO
ELABORANDO PLANOS DIRETORES

Vitória, 2005

Paulo Cesar Hartung Gomes
Governador

Wellington Coimbra
Vice-governador

Guilherme Gomes Dias
Secretário de Estado de Economia e Planejamento

Luciene Maria Becacici Esteves Vianna
Diretora Presidente do Instituto Jones dos Santos Neves

Antônio Luiz Caus
Diretor Técnico e Científico

Andréa Figueiredo Nascimento
Diretora Administrativa e Financeira

Terezinha Guimarães Andrade
Coordenadora de Desenvolvimento Urbano

EQUIPE TÉCNICA

Adauto Beato Venerano
Carmem Julia Barcellos Noé
Heloisa Helena Nogueira Silva
Inês Brochado Abreu
José Carlos da Silva Oliveira
Maria da Penha Cosseti
Sandra Soares Marques Campeão
Sonia Bouez P. da Silva
Terezinha Guimarães Andrade

COORDENAÇÃO DE PRODUTOS E RELAÇÕES COM O MERCADO

Ivete Lucia Orlandi
Djalma J. Vazzoler
Lastênio João Scopel
Maria de Fátima Pessotti de Oliveira

APRESENTAÇÃO

O Estatuto da Cidade (Lei 10.257 de julho de 2001) trouxe novas responsabilidades aos gestores municipais, como a obrigatoriedade de elaboração de plano diretor para os municípios com mais de 20 mil habitantes e os que integram regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas, com prazo de conclusão até outubro de 2006.

Esses planos diretores devem ser elaborados com efetiva participação popular, conforme determina o Estatuto da Cidade, com propostas discutidas e apreciadas previamente pela sociedade local, de modo que se possa construir um instrumento de planejamento municipal compatível com as potencialidades e anseios de sua população.

As cidades no estado do Espírito Santo apresentam os mesmos problemas de suas congêneres no resto do país: falta de moradia popular, uso desordenado do solo, agressão ao meio ambiente, saneamento insuficiente, violência crescente, entre outros. A maioria deles é decorrente da falta de planejamento e de práticas de gestão pouco democráticas, que necessitam ser repensadas e superadas.

No entanto, se é possível identificar problemas em comum, é preciso salientar que as cidades, em cada estado brasileiro, mantêm especificidades, herdadas de seus processos históricos de formação socioeconômico-cultural. O desafio de repensá-las deve centrar-se na perspectiva da gestão democrática como instrumento de inclusão social, garantindo a infra-estrutura mínima para que a população possa viver condignamente, respeitando suas tradições locais e laços culturais estabelecidos historicamente.

Sendo uma construção derivada de relações sociais múltiplas, as cidades refletem a realidade socioeconômica que lhes dá forma. As transformações econômicas desencadeadas pela industrialização nas últimas três décadas e meia repercutiram sobre as cidades capixabas e desencadearam um processo de crescente desigualdade socioespacial. Neste período, o urbano era determinado pela base agroexportadora do café, e o Estado assistia progressivamente a um processo de urbanização, resultado da diversificação de sua economia, que se transforma em urbano-industrial.

Portanto, construir mecanismos eficazes de gestão local, como o plano diretor, levará inexoravelmente à identificação das singularidades que dão forma a cada cidade e demandará uma série de medidas relativas à implementação da política urbana definida no Estatuto da Cidade.

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	5
1. INTRODUÇÃO	9
PARTE I - PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO	11
CAPÍTULO 1 - CONCEITUAÇÃO	13
CAPÍTULO 2 - PLANO DIRETOR E O ESTATUTO DA CIDADE	15
CAPÍTULO 3 - PARTICIPAÇÃO POPULAR NA ELABORAÇÃO DE UM PLANO DIRETOR	19
CAPÍTULO 4 - PREVISÃO DE RECURSOS	21
CAPÍTULO 5 - METODOLOGIA	25
PARTE II - PASSOS PARA ELABORAÇÃO DE PLANOS DIRETORES	27
PASSO 1 - DEFINIÇÃO DE EQUIPE TÉCNICA	29
PASSO 2 - LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES	31
PASSO 3 - EXAME DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA	49
PASSO 4 - CONCEPÇÃO DO PLANO	51
PASSO 5 - SELEÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	53
PASSO 6 - ELABORAÇÃO DA MINUTA DO PROJETO DE LEI	57
PASSO 7 - DISCUSSÃO DO PROJETO DE LEI	59
REFERÊNCIAS	62
ANEXO 1 - ROTEIRO PARA TERMO DE REFERÊNCIA	63
ANEXO 2 - ESTATUTO DA CIDADE	71
ANEXO 3 - LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO - LEI FEDERAL Nº 6.766/79	71
ANEXO 4 - LEI ESTADUAL Nº 7.943/04	99

INTRODUÇÃO

Com o intuito de colaborar com os municípios na responsabilidade legal atribuída pelo Estatuto da Cidade, o Instituto Jones dos Santos Neves, a exemplo da Fundação Prefeito Faria Lima (Cepam), elaborou este manual como parte de seu programa de Capacitação Técnica Municipal, visando contribuir na formação de equipes locais, compartilhar conhecimento e experiências para proporcionar uma ampla compreensão do universo multidisciplinar expresso no Estatuto da Cidade e fornecer um instrumento didático aos técnicos municipais.

Compõe-se o manual de duas partes. A primeira conceitua plano diretor, situa-o dentro dos princípios do Estatuto da Cidade, apresenta alguns critérios para a elaboração do Plano Diretor Participativo traça a metodologia de discussão e elaboração de planos diretores. A segunda parte detalha cada passo a ser dado na elaboração de um Plano Diretor Participativo (PDP).

PARTE I
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

CAPÍTULO 1

CONCEITUAÇÃO

Nos termos do Art. 182, §1º da Constituição Federal e do Art. 40 do Estatuto da Cidade, o Plano Diretor é o instrumento básico para orientar a política de desenvolvimento e de ordenamento da expansão urbana do município.

O Plano Diretor, portanto, deve interagir com as dinâmicas dos mercados econômicos, contribuindo para reduzir as desigualdades sociais, porque redistribui os riscos e os benefícios da urbanização. Nesta perspectiva, o Plano Diretor, deixa de ser um mero instrumento de controle do uso e da ocupação do solo para se tornar um instrumento que promova o desenvolvimento sustentável das cidades.

Cabe ao Plano Diretor, nos termos do § 2º do artigo 182 da Constituição Federal, estabelecer as exigências fundamentais de ordenação da cidade, com a intenção de fazer cumprir a função social da propriedade.

O Plano Diretor deve ter uma abrangência ampla no município, regulando a totalidade de seu território urbano e rural, considerando a estreita relação de interferência entre o meio rural e o meio urbano.

Não há uma fórmula fixa, um conceito único ou uma metodologia técnica exclusiva para elaboração de Planos Diretores. Os Planos são instrumentos legais que, ao expressarem um projeto de ordenamento e desenvolvimento territorial para o município, afirmam a função social da propriedade, as condições de gestão do solo e de recursos naturais e a qualidade política do processo de planejamento e do processo de gestão municipal.

Os municípios menores e os médios têm mais chances de promover desenvolvimento sustentável do que as cidades grandes, que já estão pagando um preço altíssimo pela falta de planejamento territorial adequado. O desafio dos Planos Diretores começará a ser vencido quando a questão for colocada, tarefa à qual os gestores públicos não poderão se furtar.

CAPÍTULO 2

CAPÍTULO 2 - PLANO DIRETOR E O ESTATUTO DA CIDADE

O Estatuto da Cidade, ao regulamentar as exigências constitucionais, reúne normas relativas à ação do poder público na regulamentação do uso da propriedade urbana em prol do interesse público, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. Além disso, fixa importantes princípios básicos que irão nortear essas ações.

O primeiro deles é a função social da cidade e da propriedade urbana. A Constituição Federal de 1988 estabeleceu que toda propriedade atenderá a sua função social.

Este princípio assegura que quando a atuação do poder público se dirigirá para o atendimento das necessidades de todos os cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, sempre observando as exigências fundamentais de ordenação da cidade contidas no Plano Diretor.

O Estatuto da Cidade estabelece a gestão democrática, garantindo a participação da população em todas as decisões de interesse público. A participação popular está prevista e, através dela, as associações representativas dos vários segmentos da sociedade se envolvem em todas as etapas da construção do Plano Diretor - elaboração, implementação e avaliação - e na formulação, execução e acompanhamento dos demais planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano municipal.

Antiga reivindicação dos movimentos populares, a justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo urbanização, denominada função social da cidade, é outro importante princípio presente no Estatuto que reafirma a obrigatoriedade do poder público de agir em prol do interesse coletivo.

Com este princípio busca-se a garantia de que todos os cidadãos tenham acesso aos serviços, aos equipamentos urbanos e a toda e qualquer melhoria realizada pelo poder público, superando a situação atual, com concentração de investimentos em determinadas áreas da cidade, enquanto sobre outras recai apenas o ônus. Em geral, essas áreas, onde já não se realizavam investimentos, coincidem com os setores urbanos ocupados pela população pobre, que permanecem, muitas vezes, “abandonadas” pelo poder público.

Na busca da justa distribuição de benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, o poder público poderá, a partir do Estatuto da Cidade, utilizar instrumentos urbanísticos para o combate à especulação imobiliária, evitando, assim, a retenção especulativa do imóvel urbano.

O poder público municipal, por ser a esfera de governo mais próxima do cidadão e, portanto, da vida de todos - seja na cidade, seja na área rural -, é o que tem melhor capacidade para constatar e solucionar os problemas do dia-a-dia. Essa proximidade permite, ainda, maior articulação entre os vários segmentos que compõem a sociedade local e, também, a participação e acompanhamento das associações de moradores, das organizações não governamentais, de representantes dos interesses privados na elaboração, implementação e avaliação de políticas públicas.

O Estatuto se refere, também, à integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento econômico do município e sua área de influência. É comum o tratamento pontual e privilegiado, com investimentos públicos, em parte da área urbana ou em parte da área rural do território municipal. O Estatuto afirma a necessidade de integração e articulação entre as áreas urbanas e rurais, especialmente em função do Plano Diretor, que deve contemplar o município como um todo.

Ainda, em atendimento às necessidades de grandes contingentes populacionais pobres, o Estatuto da Cidade indica que devem ser desenvolvidos esforços para a simplificação da legislação de parcelamento e a de uso e ocupação do solo, de modo a facilitar o enquadramento das construções, realizadas pela própria população, às normas estabelecidas para as edificações, com o objetivo de possibilitar a redução de custos nos processos construtivos adotados e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais.

Como parte de todo o processo de planejamento municipal, o Plano Diretor deverá estar integrado ao plano plurianual, às diretrizes orçamentárias e ao orçamento anual.

O Plano Diretor transcende uma gestão administrativa em função de ser um instrumento de planejamento que deve ser continuamente revisto, de modo que se ajuste às mudanças que venham a ocorrer na realidade local.

Importante aspecto dos atuais planos diretores é que eles necessariamente consideram a participação da população, seja em sua elaboração, em seu acompanhamento, seja em sua revisão. A participação da população pode ocorrer de distintas maneiras, como, por exemplo, nos processos de discussão das potencialidades e identificação dos problemas existentes na escala local, através de conselhos, comitês ou comissões de representantes de variados segmentos da população, do empresariado e das diferentes esferas de governo.

No Estatuto da Cidade se encontra a garantia de que o Poder Legislativo e o Executivo promoverão audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos que compõem a sociedade local. Além disso, todos os documentos e informações produzidos devem se tornar públicos, sendo livre o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

CAPÍTULO 3

PARTICIPAÇÃO POPULAR NA ELABORAÇÃO DE UM PLANO DIRETOR

A partir da vigência do Estatuto da Cidade, foram criadas as condições efetivas para implementação de políticas urbanas de cunho democrático e redistributivo. Não se pode esquecer que é nas instâncias locais e nos Planos Diretores Participativos que se dá o debate e se encontram muitas das respostas às disputas pela terra urbana e investimentos nas cidades.

Uma séria limitação encontrada nas administrações municipais de pequeno e mesmo de médio porte são as dificuldades operacionais para a elaboração de planejamento e gestão urbana, devido à falta de quadros técnicos municipais com formação necessária para elaboração dos Planos Diretores.

Somente a capacitação dos quadros técnicos envolvidos no processo de elaboração dos Planos Diretores, tanto no poder executivo como no legislativo ou no judiciário, e dos setores representativos da sociedade civil, pode garantir o efetivo caráter participativo do processo, conforme estipulado no Estatuto da Cidade.

O processo participativo de elaboração de um Plano Diretor deve concentrar-se na busca de acordos com a sociedade civil e com o Poder Público, o que implica seu acompanhamento “passo a passo”, por meio de um trabalho articulado ao longo de sua elaboração.

O artigo 40, § 4º, do Estatuto da Cidade estabelece alguns instrumentos que garantem a participação popular, mas não define os momentos ou as fases pontuais da convocação dos diversos atores sociais para participarem do processo.

Outras formas de participação da coletividade que o município já detém e que apresentam eficácia, devem ser incorporadas e vivenciadas como complemento das que serão tratadas a seguir:

- √ audiências públicas e debates;
- √ publicidade dos documentos e informações;
- √ acesso livre aos documentos e informações produzidos;
- √ órgãos colegiados de políticas urbanas;
- √ debates, audiências e consultas públicas;
- √ conferências sobre assuntos de interesses urbanos;
- √ iniciativa popular de projeto de lei e planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

CAPÍTULO 4

PREVISÃO DE RECURSOS

O Plano Diretor extrapola o sistema orçamentário; porém, alguns de seus objetivos e diretrizes, para produzirem efeitos, dependem de investimentos do Poder Público, sejam relativos às despesas correntes, sejam relacionados às despesas de capital. Com base em ambos os aspectos conclui-se ser necessária a integração do Plano Diretor aos instrumentos de planejamento orçamentário.

O Plano Diretor é o instrumento básico de planejamento do município. Os demais planos devem estar em perfeita harmonia e compatibilidade com ele. O alcance da efetividade e da eficácia da aplicação do Plano Diretor depende, portanto, da integração com o PPA, a LDO e a LOA, os quais serão comentados a seguir.

Plano Plurianual (PPA)

É uma lei que instrumentaliza o planejamento orçamentário, estabelecendo de forma regionalizada as diretrizes, objetivos e metas da administração pública para as despesas de capital e outras delas decorrentes, e, também, para as que se referem aos programas de duração continuada. Esse plano é elaborado e proposto pelo Poder Executivo.

As características e situações típicas que envolvem o PPA são apresentadas a seguir:

I - O projeto de lei do PPA deverá ser:

√ encaminhado até quatro meses antes do encerramento do primeiro exercício financeiro do governo que inicia seu mandato; e devolvido para sanção até o encerramento da sessão legislativa nesse mesmo exercício financeiro.

II - A vigência do PPA, encaminhado no prazo acima mencionado, poderá perdurar:

√ até o final do primeiro exercício financeiro do mandato do chefe do Poder Executivo subsequente ao daquele que o encaminhou; porém, nada impede que se estenda o prazo de vigência; os programas a serem executados em outros exercícios financeiros deverão também estar incluídos neste plano.

III - O plano deverá conter a relação dos programas que poderão vir a integrar o orçamento do ente federado.

Lei de Diretrizes Orçamentária (LDO)

É um instrumento de planejamento orçamentário que contém as metas fiscais e as prioridades da administração pública municipal, incluindo as despesas de capital para o exercício financeiro subsequente. Ela orienta a elaboração da Lei Orçamentária Anual (LOA) e dispõe sobre alterações na legislação tributária.

É no texto desta lei que a sociedade firma com a administração um pacto para financiar os gastos propostos, através das alterações na legislação tributária; e os técnicos nele encontrarão orientações para elaboração do orçamento.

Para diferenciar a LDO de outras leis, é necessário que se identifiquem seus principais aspectos quanto a:

√ **envio** - compete privativamente ao chefe do Poder Executivo encaminhar ao Poder Legislativo o projeto da LDO;

√ **aprovação** - o recesso legislativo só poderá ocorrer após aprovação do projeto da LDO;

√ **emendas** - não poderão ser aprovadas quando incompatíveis com o PPA.

Lei Orçamentária Anual (LOA)

É elaborada em um exercício para, depois de aprovada pelo Poder Legislativo, vigorar no exercício seguinte. Ela estima a receita e fixa a despesa da administração pública. É de iniciativa do Poder Executivo.

O projeto da LOA ao Poder Legislativo deverá ser apresentado até o dia 31 de agosto de cada exercício financeiro. A exemplo do PPA e da LDO, a Lei Orgânica Municipal (LOM) precisa ser consultada, pois poderá ter definido outro prazo. A Câmara Municipal prevê que sua aprovação se dará até meados do mês de dezembro, antes do início do recesso parlamentar, e sua aplicação valerá por todo o ano seguinte.

A integração do Plano Diretor com a LOA se dá através da verificação de algumas despesas, em especial, das relacionadas aos investimentos, se estão em conformidade com suas diretrizes e objetivos.

CAPÍTULO 5

METODOLOGIA

Para a elaboração e discussão de um Plano de Diretor é importante a utilização de métodos que possam ser compreendidos e assimilados por toda a equipe técnica, população e entidades.

Para conhecimento de todas as potencialidades e problemas do município será necessário o levantamento de variadas informações, que deverão ser sistematizadas pela equipe técnica, de modo que se possa viabilizar leitura técnica que oriente um adequado ordenamento territorial. Orientações quanto à coleta de informações serão abordadas na segunda parte deste manual.

Para a elaboração de um Plano Diretor condizente com as diretrizes do Ministério das Cidades, é imprescindível uma leitura comunitária, ou seja, o olhar da comunidade sobre a realidade de seu município.

A leitura comunitária juntamente com a leitura técnica deverão apresentar um retrato fiel da realidade do município, viabilizando um diagnóstico que conduza a um plano de ação com etapas de execução devidamente estruturadas.

Para a leitura comunitária deve ser adotada metodologia que contemple as seguintes fases:

- √ mobilização e sensibilização;
- √ capacitação dos atores sociais;
- √ análise participativa.

O objetivo da fase de mobilização e sensibilização dos atores sociais é articular e identificar parceiros, bem como divulgar o programa no município e sensibilizar a sociedade política e civil sobre a importância do plano.

A capacitação dos atores locais objetiva viabilizar análise da realidade de forma participativa, de modo que se possa estimular e conduzir a apresentação de propostas destinadas a subsidiar a elaboração de projeto de lei que atenda aos anseios e às necessidades do município.

Como estratégia de participação da sociedade, caberá ao prefeito constituir núcleo local com a finalidade de gestão do processo de elaboração do PDP, convocando lideranças e representantes de setores expressivos do município.

Esse grupo poderá estabelecer comissões para discussão dos seguintes temas: dinâmica socioeconômica, serviços públicos e infra-estrutura, mobilidade urbana, patrimônio histórico e cultural, aspectos ambientais e dinâmica de ocupação do espaço territorial.

Para que todas as decisões importantes sejam discutidas democraticamente com a população, poderão ser promovidos, como parte da metodologia, reuniões, fóruns ou semi-

nários. Os meios de comunicação, tais como rádio, jornais, internet e cartilhas, também podem ser utilizados, visto que a divulgação é imprescindível para a plena compreensão do processo.

Finalmente, recomenda-se prever atos solenes e audiências públicas, em que estejam presentes todos os grupos colaboradores e participantes, para divulgação e discussão das ações de governo e seus desdobramentos.

PARTE II
PASSO PARA A ELABORAÇÃO DE PLANOS DIRETORES

PASSO 1 - DEFINIÇÃO DE EQUIPE TÉCNICA

Essa equipe deverá ser formada por técnicos do poder executivo municipal, com a participação de toda a sociedade local, moradores e de entidades de representação profissional.

A coordenação da equipe deve ser constituída no âmbito do poder executivo municipal, uma vez que é competência do município o planejamento de seu território e conseqüentemente a coordenação do desenvolvimento do plano.

A equipe deve ter caráter técnico multidisciplinar de acordo com as particularidades e condições de cada município.

O espaço físico de atuação da equipe técnica deve ser estrategicamente escolhido para facilitar o processo de interação da equipe, assim como da socialização das informações.

Composição da equipe municipal

Coordenador

Prefeito ou secretário das pastas de planejamento ou desenvolvimento, bem como assessores de perfil técnico e político. Para que, em nome do governo, se possam impulsionar os trabalhos e interagir com a comunidade e representantes sociais.

Membros

Técnicos do quadro permanente do município, tais como: engenheiros, arquitetos, advogados, assistentes sociais, economistas. Para que se garantam a implementação e a continuidade dos trabalhos.

Outros participantes

Consultoria externa

Empresas ou profissionais com conhecimento comprovado em Planos Diretores poderão ser contratados para elaboração do PDP e treinamento da equipe local. Para essa contratação é indispensável Termo de Referência, (anexo 1).

Conselhos de representação profissional

Profissionais vinculados a entidades técnicas, atuantes no município, poderão ser convidados a auxiliar a equipe técnica coordenadora na elaboração do plano, tais como: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA); Conselho de Assistência Social (CRAS); Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), e outros.

Legislativo municipal

Vereadores e assessores deverão ser convidados a participar dos trabalhos de elaboração do PDP, objetivando facilitar o debate e a aprovação do projeto de lei, resultante do Plano Diretor Participativo no âmbito do Poder Legislativo. Essa participação deverá ser dimensionada levando em conta as particularidades de cada Câmara Municipal.

PASSO 2 - LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES

A primeira etapa na elaboração de um Plano Diretor consiste no levantamento de dados e informações, que devem ser organizados pela equipe técnica responsável pelo Plano Diretor Participativo - PDP. Devem-se averiguar as informações já disponíveis na prefeitura: legislação, estudos, dados, mapas, relação de interlocutores potenciais, entre outros.

Para que servem estas informações?

O conjunto de informações coletadas permite uma leitura técnica que, enriquecida com as leituras comunitárias, permitirá estabelecer as diretrizes que conduzirão à concepção de um Plano Diretor Municipal.

Os problemas levantados devem ser explicitados e compreendidos, desde que possam ser equacionados a partir do Plano Diretor. Na verdade, é importante esclarecer que um diagnóstico, por mais exaustivo que seja, deve tratar de diversos aspectos, desde que o Plano Diretor tenha capacidade de intervir sobre eles.

O que levantar?

Há um conjunto de temas pertinentes à leitura técnica de uma cidade, entendidos assim como *eixos estratégicos* de abordagem urbanística. Como cada município apresenta características próprias, peculiares a sua realidade, é possível que alguns temas sejam abordados com maior ênfase em uma determinada cidade como, por exemplo, o patrimônio histórico cultural, podendo, entretanto, não ser tratados em outras cidades.

Que ferramenta utilizar para realizar o levantamento de dados?

Grande parte das informações a serem levantadas correspondem às características físico-territoriais do município (topografia, vegetação, hidrografia e demais condicionantes físicos ambientais), cuja representação deve ser espacializada, apoiando-se na arte de levantamento, construção e edição de mapas e cartas de qualquer natureza, a Cartografia.

Quais são os principais temas a serem abordados?

Os temas devem ser adequados às características e necessidades específicas de cada município e devem contemplar especialmente:

- √ Uso e Ocupação do Solo;
- √ Mobilidade e Circulação;
- √ Meio Ambiente;
- √ Infra-Estrutura;
- √ Patrimônio Histórico-cultural e;
- √ Socioeconomia.

Qual a abrangência do Plano?

O Estatuto da Cidade preconiza que o Plano Diretor deve abranger todo o território municipal. Assim, a área rural, sempre que pertinente, deve ser tratada no plano, em especial na leitura socioeconômica, ambiental e de infra-estrutura.

Quais informações devem ser levantadas?

Cartografia

As prefeituras, via de regra, não dispõem de cartografia atualizada, ou seja, uma planta cartográfica da sede municipal em escala compatível e adequada que contemple limites de quadras, lotes, arruamentos, entre outras informações pertinentes à leitura da cidade. Essas plantas são cartas normalmente nas escalas de 1:500 até 1:10.000. O primeiro dado a ser levantado é a cartografia disponível.

A base de trabalho cartográfica dependerá da disponibilidade de informação e do material gráfico a ser adquirido ou contratado. Essa base servirá para montagem das cartas temáticas do diagnóstico e dos mapas e apresentação da proposta.

Para tanto, há recursos que auxiliam a atualização da base cartográfica e permitem também “ler a cidade”. São eles: levantamento topográfico, fotos aéreas convencionais, ortofotos, aerofotos, imagens satélites (sensoriamento remoto), ou mesmo o recurso de scannerização e da vetorização em autoCAD.

O envolvimento da equipe técnica local no processo de levantamento e atualização de informações e de dados estatísticos é importante para a integração e incorporação dos técnicos na elaboração do PDP, permitindo-lhes melhor compre-

ensão da problemática municipal e dos trabalhos desenvolvidos para posterior implementação do Plano.

Cabe ressaltar que a cartografia vem experimentando, nos últimos anos, um avanço radical com a introdução de computadores que facilitam a construção de modelos digitais do terreno e a análise de uma grande quantidade de dados por meio dos Sistemas de Informações Geográficas (SIG). Assim, a cartografia digital assume hoje posição preponderante no processo de produção de informações em forma de mapas. Alguns municípios já contam com SIG implantado na administração pública, constituindo um avanço na política de planejamento territorial.

A atualização da base cartográfica é importante não só para a elaboração do Plano Diretor, mas também para inúmeros programas e projetos de gestão municipal. Em especial, a elaboração dessa base é fundamental para a elaboração do cadastro multifinalitário como instrumento de política fiscal e urbana.

Uso e ocupação do solo

Para levantar essas informações, antes de mais nada, é preciso definir o que é uso do solo.

A expressão uso do solo se refere tanto aos usos ou atividades exercidas na edificação ou no lote como à intensidade de edificação no lote e à relação da edificação com o lote. Relaciona-se, portanto, às funções da propriedade, como habitar, produzir, comercializar, deslocar-se e recrear.

Neste sentido, este levantamento permite observar a localização das atividades no solo urbano, o predomínio e conflito destas, a relação entre o uso e a rede viária, assim como evidencia os usos incômodos, tais como os geradores de ruídos, de poluição, de tráfego intenso, entre outros aspectos.

No que tange à ocupação do solo, o levantamento deverá observar:

- √ a implantação das edificações nos terrenos;
- √ a intensidade de utilização dos lotes;
- √ a proporção entre espaços construídos e abertos;
- √ os recuos, afastamentos e gabaritos;
- √ a tipologia de construção predominante na cidade;
- √ a ocupação em áreas de riscos iminentes;
- √ a problemática de verticalização do solo (sombra nas praias);
- √ a distribuição espacial da população: áreas de alta densidade de ocupação (aglomerações de prédios altos), bairros populares, bairros de melhor padrão construtivo, favelas, áreas de invasão, setores da cidade excessivamente adensados, vazios urbanos;
- √ áreas de interesse histórico ou cultural;

- √ estrutura fundiária - parcelamentos irregulares;
- √ loteamentos aprovados e não implantados;
- √ perímetro urbano legal e perímetro da zona de expansão urbana;
- √ principais estradas vicinais, destacando trechos problemáticos, entre outros fatores.

É de significativa importância o levantamento das informações, pois esses dados permitirão observar as externalidades positivas e/ou negativas de um dado território municipal, conduzindo a formulação de normas urbanísticas que possam garantir o crescimento ordenado da cidade.

Mobilidade e circulação

O planejamento viário é importante como indutor do crescimento e desenvolvimento do município, uma vez que integra o espaço público, onde se prestam serviços e se desenvolve parte das atividades relacionadas à vida do homem na cidade.

Sistema viário - É o conjunto de vias urbanas e interurbanas (rodovias), que compõem o município, cuja função é possibilitar a circulação de pessoas e veículos.

O desempenho e os custos de implantação e manutenção do sistema viário dependem de uma hierarquização das vias com base nas funções previstas para cada categoria de via (arterial, coletora e local).

Mobilidade - A mobilidade urbana é o resultado de um conjunto de políticas de transporte, circulação, acessibilidade e trânsito que visa proporcionar o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, através da priorização dos modos não motorizados e coletivos de transporte.

Tem como objetivo maior priorizar o cidadão na efetivação de seus anseios e necessidades, melhorando as condições gerais de deslocamento na cidade.

As ações de valorização da mobilidade urbana têm reflexo direto no desenvolvimento urbano e inclusão social, pois consideram as demandas de mobilidade peculiares aos usuários mais frágeis do sistema, como crianças, pessoas com deficiência e idosos.

Os principais aspectos a serem observados são:

- √ pontos críticos de acidentes de trânsito;
- √ locais de congestionamentos - gargalos de circulação;
- √ deficiência/ irregularidade de estacionamento;

- √ infra-estrutura viária deficitária (condições de pavimentação);
- √ deficiência no transporte coletivo rural e urbano;
- √ adensamento demográfico incompatível com o viário;
- √ pólos geradores de tráfego (escolas, supermercados, centros comerciais, etc.) em locais que comprometem a segurança e o desempenho do sistema viário;
- √ locais de concentração de operações de carga e descarga;
- √ condições de segurança para a travessia de pedestres;
- √ condições das calçadas, deficiência/ausência de tratamento para portadores de deficiência de locomoção;
- √ condições de segurança para o trânsito de ciclistas/demanda;
- √ outros.

Transporte coletivo urbano

- √ itinerários de ônibus do serviço público;
- √ áreas servidas por ônibus;
- √ pontos de táxi ou lotação;
- √ problemas relativos à insuficiência do serviço, periodicidade, superlotação, etc.

Meio ambiente

O levantamento das informações ambientais permite avaliar as áreas com restrições de uso e ocupação do solo. Essas áreas deverão ser normatizadas através do estabelecimento de critérios urbanísticos, incluindo nestes a aplicabilidade dos instrumentos do Estatuto da Cidade.

No levantamento das informações devem-se considerar:

Áreas potenciais de risco para ocupação

- √ áreas inundáveis;
- √ áreas de alta declividade (acima de 30%);
- √ erosão.

Nas áreas de risco, já ocupadas, deve ser pesquisado o número de famílias em situação de maior e/ou menor risco iminente, de modo que se possam estabelecer parâmetros para o planejamento de ações de regularização fundiária. No que tange ao Plano Diretor, especificamente, essas áreas serão tratadas como poligonais (zonas de especial interesse social) objeto de um projeto de regularização fundiária.

Áreas de preservação ambiental

- √ *Áreas previamente estabelecidas em lei ou necessárias à proteção de mananciais*
- √ *Áreas com vegetação de porte ou locais notáveis pela paisagem*
- √ *Pontos estratégicos de poluição ou perigo*
- √ pontos de lançamentos de esgoto não tratado;
- √ depósito de lixo;
- √ pedreiras;
- √ indústrias poluentes;
- √ depósitos de explosivos ou inflamáveis.

Infra-estrutura

Essas informações têm interface com o uso do solo, sistema viário e meio ambiente, devendo ser analisadas conjuntamente para orientar o ordenamento físico-territorial da cidade. Neste sentido, é importante avaliar se o município vem observando a exigência de previsão de áreas com restrições à ocupação e de reservas de áreas públicas, entre outros aspectos, conforme impõe a lei estadual de parcelamento do solo urbano - Lei nº 7943/2004 - ou legislação municipal em vigor.

Esse levantamento deverá abordar e analisar prioritariamente o saneamento básico:

Sistema de abastecimento de água

- √ pontos de captação;
- √ elevatórias;
- √ estações de tratamento;
- √ adutoras;
- √ áreas com deficiência de abastecimento, entre outros dados pertinentes, considerando-se que esses dados devem ser mapeados.

Sistema de esgotamento sanitário

- √ estações de tratamento de esgoto;
- √ pontos de lançamento; mapear áreas providas de rede de esgotamento sanitário;
- √ áreas com rede de esgoto em implantação e áreas com rede

- de esgoto não existente;
- √ áreas com fossas negras.

Limpeza pública (coleta de lixo)

- √ áreas servidas por coleta normal e/ou especial;
- √ locais não servidos por coleta de lixo e/ou que tenham necessidades especiais de coleta de lixo;
- √ locais de disposição final do lixo;
- √ identificar o destino final dos resíduos sólidos, entre outros problemas correlatos.

Drenagem

- √ galerias de água pluvial e poços de inspeção;
- √ pontos críticos de alagamento; vias com guias e sarjetas, entre outros.

É pertinente a abordagem de outros temas, como: *pavimentação, iluminação pública e rede de equipamentos comunitários.*

Pavimentação

- √ vias pavimentadas;
- √ pontos e/ou trechos problemáticos das vias não pavimentadas, entre outros.

Iluminação

- √ locais servidos por iluminação pública;
- √ locais com serviço deficiente, entre outros problemas mais frequentes.

Rede de equipamentos comunitários

- √ equipamentos comunitários de saúde e educação (postos de saúde, hospitais, estabelecimentos de ensino segundo o respectivo nível);
- √ creches, equipamentos para assistência especial (orfanatos asilos).

Equipamentos de cultura, esportes, recreação e lazer

Na leitura técnica da rede de equipamentos comunitários, deve-se avaliar a oferta e demanda dos equipamentos básicos, pois tais procedimentos podem dimen-

sionar o déficit e superávit desses serviços públicos no município. No traçado da política de ordenamento territorial essa análise deverá garantir a previsão de áreas destinadas aos equipamentos públicos.

Recomenda-se a espacialização dos equipamentos comunitários (mapeamento).

Patrimônio histórico-cultural

Consideram-se patrimônio representativo, para fins de levantamento, aquelas áreas, conjuntos e/ou edifícios isolados que tenham sido tombados por órgão federal, estadual, em processo de tombamento ou que apresente atributo para tanto.

Ao avaliar um bem de interesse para fins de preservação, deve-se proceder ao inventário do bem imóvel ou conjunto arquitetônico, podendo ser organizado através de fichas de avaliação patrimonial, contendo a discriminação de cada imóvel, do conjunto e/ou sítio histórico a ser preservado.

Essa ficha deverá contemplar informações relativas à localização do imóvel, data de construção, primeiro proprietário, proprietário atual, uso atual do imóvel. Deverá também ser enriquecida com fotos atuais e, se possível, anteriores, remanescentes da época de construção do imóvel. Devem-se caracterizar também seus aspectos histórico-culturais, indicar sua área construída e demais elementos de interesse relevantes.

Importa, também, ao levantamento de imóveis tombados considerar as condições físicas e a necessidade de restauração.

Na leitura técnica mais aprimorada, os imóveis devem ser avaliados segundo critérios mais abrangentes, como:

- √ a historicidade do bem;
- √ a qualidade arquitetônica;
- √ a qualidade construtiva;
- √ valor cultural;
- √ valor ecológico;
- √ valor paisagístico.

O registro desse levantamento deve ser especializado em plantas em escala adequada, tendo como referências aerofotos e bases cartográficas municipais.

A partir da análise dos levantamentos realizados, serão definidas diretrizes para a formulação de eixos estratégicos-preservacionistas a serem tratados no Plano Diretor Participativo (PDP).

Socioeconomia

Essas informações são de fundamental importância para a formulação do PDP, permitindo avaliar a estrutura sociocultural do município, bem como suas principais carências e potencialidades. Possibilita também o entendimento da vocação econômica do município e sua inserção no contexto regional.

A socioeconomia, avaliada de forma integrada com a leitura dos demais eixos estratégicos é, certamente, a análise que conduzirá à concepção de um Plano Diretor Participativo (PDP).

O quadro Indicadores socioeconômicos, a seguir, apresenta os temas a serem avaliados e os respectivos indicadores, assim como cita a base estatística utilizada para a formulação do indicador, o período de publicação de cada dado e a fonte de pesquisa utilizada.

As fontes de informações apresentam as principais entidades, secretarias e empresas que podem ser utilizadas em busca de outras informações.

Indicadores socioeconômicos

Tema	Indicador	Base estatística	Periodicidade	Instituição ou fonte
Educação	Analfabetismo, média de anos de estudo, escolaridade	Pesquisa domiciliar	Decenal	IBGE(Censo Demográfico)
	Número de escolas, número de matrículas, número de docentes	Pesquisa de campo	Anual	INEP/MEC (Censo Escolar)
Segurança	Crimes contra a pessoa e contra o patrimônio (taxa de homicídios, mortes violentas, etc)	Registros Administrativos	Anual	Polícia Militar/Polícia Civil
Infraestrutura				
Transporte		Registros Administrativos		SEDIT/DERTES
Energia	Consumo de energia elétrica	Registros Administrativos	Anual	Escelsa/ELFSM
Saneamento	Domicílios atendidos por rede geral de água e esgoto	Pesquisa domiciliar	Decenal	IBGE(Censo Demográfico)
	Consumo de água tratada	Registros Administrativos	Anual	Cesan/SAAE's/ Citágua/Sanear
Habitação	Deficit habitacional	Registros Administrativos		
Desenvolvimento Humano	IDHM	Diversas	Decenal	PNUD/IPEA

Indicadores socioeconômicos

Tema	Indicador	Base estatística	Periodicidade	Instituição ou fonte
Geração de valor				
Produção	PIB	Pesquisas de campo/Registros Administrativos	Anual	IPES/IBGE
	Produção agropecuária	Pesquisa de campo	Anual	IBGE (PAM, PPM, PEVS)
	Produção industrial	Pesquisa de campo	Anual	IBGE (PIM)
Emprego e renda	Taxa de atividade	Pesquisa domiciliar	Decenal	IBGE(Censo Demográfico)
	Taxa de ocupação	Pesquisa domiciliar	Decenal	Idem
	Estrutura setorial de ocupação	Pesquisa domiciliar	Decenal	Idem
	Rendimento do trabalho	Pesquisa domiciliar	Decenal	Idem
	Rendimento das famílias	Pesquisa domiciliar	Decenal	Idem
	Emprego formal	Registros Administrativos (RAIS/CAGED)	Anual/Mensal	Ministério do Trabalho e Emprego
Finanças Públicas	Impostos arrecadados	Registros Administrativos	Anual	Balancos Municipais
	Receitas e despesas	Registros Administrativos	Anual	Idem
	Suficiência e Capacidade Fiscal	Registros Administrativos	Anual	Idem
Estrutura e Dinâmica Demográfica	Tamanho da população em relação ao Estado	Pesquisa domiciliar	Decenal	IBGE(Censo Demográfico)
	Grupos etários: crianças, jovens e idosos; população em idade ativa	Pesquisa domiciliar	Decenal	Idem
	Taxa de crescimento da população	Pesquisa domiciliar	Decenal	Idem
	Grau de urbanização	Pesquisa domiciliar	Decenal	Idem
	Movimentos migratórios	Pesquisa domiciliar	Decenal	Idem
	Intensidade do crescimento urbano	Pesquisa domiciliar	Decenal	Idem
Oferta de serviços públicos				
Saúde	Mortalidade infantil, mortalidade por causa, leitos por mil habitantes, estabelecimentos de saúde	Registros Administrativos	Anual	Datasus/SESA

FONTES DE INFORMAÇÃO

Principais entidades, secretarias e empresas - sites, endereços e telefones:

Instituto Jones dos Santos Neves
www.ipes.es.gov.br
ipes@ipes.es.gov.br
(27)33243888
Av. Marechal Mascarenhas de Moraes,2524
Bairro Jesus de Nazareth- Vitória/ES
CEP:29052-015

CITÁGUA
www.citagua.com.br
(28)35263349
Praça Alvim Silveira,1 - Ilha da Luz
Cachoeiro de Itapemirim/ES
CEP: 29309-801

Companhia Espírito- Santense de Saneamento (CESAN)
www.cesan.com.br
(27)31328211/31328199
Av. Governador Bley,236 - Edf. Bemge 2º e 3º andar
Centro-Vitória/ES
CEP: 29010-150

Conselho Nacional da Reserva da Biosfera da Mata Atlântica (Caderno SNUC nº 18)
comunica.rbma@uol.com.br
(0xx11)62318555/ fax: (0xx11)62325728
Rua do Horto,931-São Paulo/SP
CEP: 02377-000

DATASUS
www.datasus.gov.br

Departamento de Edificações, Rodovias e Transportes do Espírito Santo (DERTES)
secretaria.dertes@ig.com.br
(27)33816700/33816710
Av. Mal. Mascarenhas de Moraes,s/nº
Ilha de Santa Maria- Vitória/ES
CEP: 29052-121

Departamento Estadual de Trânsito (DETRAN)
www.detran.es.gov.br
detran@detran.es.gov.br
(27)31372639/ fax: 31372699
Av. Nossa Senhora da Penha,2270
Bairro Santa Luiza-Vitória/ES
CEP: 29045-402

Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)
www.ibge.gov.br
0800-218181

Instituto Capixaba de Pesquisa, Assistência Técnica e Extensão Rural (INCAPER)
www.incaper.es.gov.br
(27)31379888
Rua Afonso Sarlo, 160 - Bento Ferreira- Vitória/ES
CEP: 29052-010

Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal do Espírito Santo (IDAF)
www.idaf.es.gov.br
(27)31321510
Rua Raimundo Nonato, 135 - Forte São João - Vitória/ES
CEP: 29010-540

Instituto Estadual do Meio Ambiente e Recursos Hídricos (IEMA)
www.iema.es.gov.br
(27)31363507
BR 262- km 0 s/nº - Porto Velho-Jardim América
Cariacica/ES
CEP: 29140-500

Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais (INEP/MEC)
www.mec.gov.br

Ministério do Trabalho e Emprego
www.mtb.gov.br
(61)33176000
Esplanada dos Ministérios BI-F - Brasília/DF
CEP: 70059.900

Polícia Civil do Estado do Espírito Santo
www.pc.es.gov.br
(27) 31379089
Av. Nossa Senhora da Penha, 2.290
Santa Luiza-Vitória/ES
CEP: 29045-402

Polícia Militar do Estado do Espírito Santo
www.pm.es.gov.br
(27)33802718/33802717
Av. Maruipe, 2.111 - Maruipe-Vitória/ES
CEP: 29045-231

SANEAR
sanear@sanear.es.gov.br
(27)37224300

Rua Benjamin Costa,105- Sagrado Coração de Jesus
Colatina/ES
CEP: 29707-130

Secretaria de Estado da Cultura e Esportes (SECULT)
gdrs@secult.es.gov.br
(27)31328383/31328355
Av. Vitória,320 - Forte São João - Vitória/ES
CEP: 29010-580

Secretaria de Estado de Desenvolvimento de Infraestrutura e dos Transportes (SEDIT)
secretaria@sedit.es.gov.br
(27)31325526/fax: 31325501
Av. Governador Bley,236 -Ed. Fábio Ruschi
Bairro Centro-Vitória/ES
CEP: 29010-150

Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos (SEAMA)
www.seama.es.gov.br
(27)31363438
BR 262- km 0 s/nº- Porto Velho
Jardim América-Cariacica/ES
CEP: 29140-500

Secretaria de Estado da Saúde (SESA)
www.saude.es.gov.br
(27)31372305/31372300
Av. Mal. Mascarenhas de Moraes,2025
Bento Ferreira - Vitória/ES
CEP: 29052-121

Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE)
www.saaesma.com.br
(27)37631444
Av. João XXIII, 2.204 -Centro-São Mateus/ES

Sistema Integrado de Informações Georreferenciadas do Estado do Espírito Santo (GEO-BASES) - Secretaria Executiva
www.ipes.es.gov.br
(27)33243888
Av.Mal. Mascarenhas de Moraes,2524
Bairro Jesus de Nazareth - Vitória/ES - CEP: 29052-015

Universidade Federal do Espírito Santo- UFES/
Centro de Ciências Humanas e Naturais
(Laboratório de Geomática da UFES)
www.ufes.br/~geoufes/pgu/lgu.htm
alexsantos@npd.ufes.br
(27)3335-2495

PASSO 3 - EXAME DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

É necessário que a equipe responsável pela elaboração dos Planos Diretores verifique a legislação ambiental e urbanística vigente, levando também em consideração eventuais estudos porventura já realizados sobre aspectos da realidade local.

O grupo técnico deve levar em conta não apenas a legislação municipal, mas também a legislação federal e a estadual pertinentes, uma vez que é de competência da União e dos estados legislar sobre matéria urbanística (competência concorrente), observando sempre a prevalência de interesse, isto é, legislar sobre aspectos gerais (União) e sobre aspectos regionais (Estado).

A título de exemplo, podemos reportar a dispositivos federais de parcelamento do solo. Entre esses, cite-se a Lei Federal nº 6766/79, que estabelece lote mínimo de 125 m², salvo algumas exceções expressas em seu artigo 4º. Neste caso, o Plano Diretor, ao dispor sobre lote mínimo, não pode estabelecer lote menor do que o mínimo estabelecido na legislação federal.

Sem considerar a especificidade de cada município, cabe à equipe técnica, de uma forma geral, examinar:

Leis federais

- √ Constituição Federal;
- √ Estatuto da Cidade;
- √ Código Florestal;
- √ Lei de Parcelamento do Solo Urbano;
- √ Sistema Nacional de Unidades de Conservação;
- √ Lei Federal de Recursos Hídricos;
- √ Política Nacional de Meio Ambiente.

Leis estaduais

- √ Constituição Estadual;
- √ Parcelamento do Solo Urbano;
- √ Recursos Hídricos - Política Estadual e Sistema Integrado de Gerenciamento e Monitoramento dos Recursos Hídricos;
- √ Política Florestal do Estado do Espírito Santo.

Leis municipais

- √ Lei Orgânica Municipal;

- √ Lei de Perímetro Urbano;
- √ Leis de Uso e Ocupação do Solo;
- √ Lei de Zoneamento;
- √ Código de Obras e Edificações;
- √ Código Tributário.

É oportuno observar que a equipe técnica, ao elaborar o Plano Diretor, deverá examinar a legislação urbanística supracitada, que poderá vir a sofrer alterações ou até mesmo complementação em alguns de seus dispositivos. Neste aspecto é prioritário o exame da legislação de perímetro urbano com vistas a eventuais revisões em virtude dos estudos previamente realizados para elaboração do Plano Diretor, pois muitos municípios encontram-se com esta legislação desatualizada.

PASSO 4 - CONCEPÇÃO DO PLANO

O conhecimento como princípio básico

A partir do conhecimento coletivo da realidade municipal, alcançado através da leitura técnica e da comunitária e do levantamento e análise da legislação, serão definidas as prioridades e propostas a serem transformadas em lei municipal pelo Plano Diretor Participativo - PDP, que traduzirá o consenso de desenvolvimento estabelecido pelos diversos segmentos da municipalidade.

A administração dos conflitos

A diversidade de interesses presente em qualquer sociedade exigirá escolhas que deverão atender ao máximo os anseios comuns de desenvolvimento municipal. A definição das prioridades e propostas, portanto, deverá ser analisada pela equipe responsável e demais pessoas ou entidades que participaram da elaboração do PDP, segundo as reais possibilidades de execução.

Fatores que determinam as escolhas

Mesmo que represente a aglutinação dos interesses da sociedade, a escolha das prioridades deverá considerar particularmente as estratégias e os instrumentos necessários a sua execução. Assim, a capacidade de intervenção do Poder Público destaca-se enquanto requisito fundamental para a escolha das prioridades, uma vez que muitas delas exigirão recursos orçamentários e jurídicos específicos.

Além deste aspecto, a escolha das prioridades deverá considerar as limitações do Plano Diretor de promover modificações estruturais. Assim, o elenco de prioridades contido no Plano deverá respeitar a realidade local, bem como as reais possibilidades de modificá-la.

Síntese

A partir do conhecimento da realidade local, as prioridades contidas no PDP deverão levar à concretização do projeto de desenvolvimento municipal idealizado pelos munícipes, o que dependerá de acordos e consensos que considerem os diversos segmentos e condições sociais e econômicas da municipalidade.

PASSO 5 - SELEÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Após a determinação das propostas e das prioridades, é chegado o momento de definir quais instrumentos urbanísticos serão utilizados para atingir os objetivos do Plano.

O Estatuto da Cidade enumera uma série de instrumentos de intervenção urbana destinados a ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Os instrumentos previstos abaixo relacionados são peças importantes para o município combater a especulação imobiliária e proceder à ordenação e ao controle do uso do solo, de forma a evitar a retenção especulativa de imóvel urbano que resulte em sua subutilização ou não-utilização.

Parcelamento, edificação e utilização compulsórios

Incide sobre o solo urbano subutilizado em áreas onde há infra-estrutura ociosa e demanda para sua utilização, incluídas no Plano Diretor.

É considerado subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no Plano Diretor.

Uma lei municipal específica fixará as condições e os prazos para implementação.

Imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo

Aplica-se aos proprietários que não atenderam à notificação para parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

A idéia central é, mediante aplicação de tributo de valor crescente ano a ano, desestimular os proprietários de terrenos cuja ociosidade ou mal aproveitamento acarrete prejuízo à população a persistirem nessa prática.

Ocorrerá mediante elevação da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

A alíquota pode duplicar a cada ano, atingindo no máximo 15% do valor do imóvel.

Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública

O poder público municipal poderá desapropriar o imóvel, depois de decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo.

Sua utilização somente ocorrerá no caso de ineficácia das penalidades anteriores.

O Poder Público municipal terá cinco anos para dar ao terreno ocioso a destinação prevista no plano diretor, o que poderá ser feito diretamente ou por alienação ou concessão a terceiros.

Direito de Superfície

Possibilita que o proprietário de terreno urbano conceda a outro particular o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo, recebendo em troca a benfeitoria ao término do contrato.

Consórcio imobiliário

Acordo segundo o qual a prefeitura urbaniza o terreno ocioso particular ou nele produza edificações, entregando ao proprietário lotes ou apartamentos de valor equivalente ao imóvel original.

Será regulamentado no município pelo Plano Diretor, viabilizando uma utilização do imóvel que atenda aos objetivos da política urbana e aos princípios da função social da propriedade.

Direito de preempção

Confere ao poder público municipal preferência para a compra de imóvel urbano, respeitado seu valor no mercado imobiliário, e antes que o imóvel de interesse do município seja comercializado entre particulares.

Uma lei municipal, baseada no Plano Diretor, delimitará as áreas onde incidirá a preempção.

As áreas delimitadas atenderão a uma ou mais das finalidades enumeradas no artigo 26, inciso de I a VIII do Estatuto das Cidades.

Outorga onerosa do direito de construir e alteração de uso

Nas áreas em que houver possibilidade de adensamento, poderá ser cobrada contrapartida para ampliação de índices urbanísticos ou alteração de uso do solo.

Deverão ser sempre respeitados os limites máximos de construção estabelecidos no Plano Diretor, de acordo com a infra-estrutura existente.

Transferência do direito de construir

Possibilita ao proprietário de imóvel, por lei municipal, exercer em outro local ou alienar o direito de construir previsto nas normas urbanísticas e por ele ainda não exercido.

O direito de transferência só poderá ser aplicado quando o imóvel for considerado necessário para fins de:

- √ implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- √ preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- √ servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e para construção de habitação de interesse social.

Operações urbanas consorciadas

Parceria entre o Poder Público e a iniciativa privada pela qual esta contribui para a implantação de obras públicas em troca da ampliação de índices urbanísticos em determinada área. Poderão ser vendidos em leilão certificados de potencial adicional de construção.

Uma lei específica, e de acordo com o Plano Diretor estabelecerá:

- √ o plano de operação urbana consorciada definindo a área a ser atingida com programa básico de sua ocupação, a previsão de um programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação, as finalidades da operação;
- √ um estudo prévio de impacto de vizinhança;
- √ a contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos na lei;
- √ a forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhada com representação da sociedade civil.

PASSO 6 - ELABORAÇÃO DA MINUTA DO PROJETO DE LEI

O Plano Diretor somente se impõe mediante lei, pois estabelece limitações e restrições sobre a ordenação de espaços habitáveis.

Assim, o Executivo Municipal deverá encaminhar o Plano Diretor à Câmara Municipal sob forma de projeto de lei, acompanhado de mensagem.

O projeto de lei do Plano Diretor disporá sobre o uso e ocupação do solo do território do município, objetivando seu ordenamento adequado.

A minuta de projeto de lei deverá estar em conformidade com a técnica legislativa e deve ser tratada de forma sistematizada, de modo que se possam evitar conflitos e contradições entre os diversos dispositivos inseridos no Plano Diretor.

É importante verificar a inter-relação das diretrizes municipais e das normas urbanísticas definidas no plano, bem como a observância de seu conteúdo com a concepção prevista a partir do diagnóstico (leitura técnica e comunitária do território municipal). É a partir dessa premissa que o projeto de lei deverá ser elaborado contemplando, entre outras disposições:

Capítulo I - Diretrizes: definir as regras gerais de orientação do plano, a partir de concepção previamente estabelecida;

Capítulo II - Proteção Ambiental: definir as áreas que devem ser preservadas e as atividades permitidas nos locais em que o meio ambiente deve ser conservado;

Capítulo III - Ordenamento do Solo: estabelecer regras voltadas à adequada ocupação do solo, divididas em seções específicas, definindo com clareza os eixos de expansão urbana, o zoneamento, os instrumentos de intervenção urbanística, especialmente os considerados obrigatórios pelo Estatuto da Cidade, a saber: direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir; operações urbanas consorciadas e transferência do direito de construir;

Capítulo IV - Habitação: fixar disposições destinadas a conduzir a ação do Poder Público na oferta de moradias, definir e delimitar as Zonas de Interesse Social - ZEIS, estabelecendo padrões de habitação de interesse social; dispor sobre regularização fundiária;

Capítulo V - Gestão Participativa: definir normas de gestão do Plano, com a participação da comunidade e dos setores organizados da sociedade e uma agenda de reuniões para conferências e debates sobre temas de interesse urbano;

Capítulo VI - Conselho de Política Urbana: instituir o conselho com o objetivo de discutir e deliberar sobre questões de interesse urbanístico.

PASSO 7 - DISCUSSÃO DO PROJETO DE LEI

Após a elaboração da minuta do projeto de lei do Plano Diretor, esta terá que ser submetida a uma última discussão com a população, em audiência pública especialmente convocada para este fim. Nesta audiência será fechada uma versão final para o plano, depois, encaminhada à câmara de vereadores.

De acordo com o § 4º do artigo 40 do Estatuto da Cidade, também serão realizadas audiências públicas na câmara de vereadores com o objetivo de promover debates com a população e associações representativas dos vários segmentos da comunidade.

Nestas audiências os vereadores poderão apresentar emendas ao projeto de lei. Entretanto, se o legislativo tiver já se envolvido no processo de elaboração do Plano, menor será a probabilidade de apresentação de emendas que o descaracterizem ou o afastem do interesse dos cidadãos participantes do processo.

Caso não haja participação popular no âmbito da câmara, os vereadores incorrerão na prática de improbidade administrativa prevista no artigo 52 do Estatuto da Cidade e por desobediência ao artigo 11 da Lei 8429 de 1992, sujeitando-se às seguintes sanções previstas nesta mesma lei:

- √ ressarcimento integral do dano, se houver;
- √ perda da função pública;
- √ suspensão dos direitos políticos, de três a cinco anos;
- √ pagamento de multa civil de até cem vezes o valor da remuneração percebida pelo agente;
- √ proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, pelo prazo de três anos.

Também o prefeito incorrerá em improbidade administrativa, de acordo com o artigo 52, inciso VII, do Estatuto da Cidade, se não tomar as providências necessárias para revisão do Plano Diretor pelo menos a cada dez anos, e se não cumprir o prazo para elaboração até 10/10/2006, no caso dos municípios que são obrigados por lei a elaborar seu plano até essa data.

De acordo com o artigo 50 do Estatuto da Cidade, terão que aprovar seus planos diretores até 10/10/2006 os municípios com mais de 20 mil habitantes ou que sejam integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas. No Espírito Santo os municípios que se enquadram nesta exigência são os seguintes:

Afonso Cláudio
Alegre

Aracruz
Baixo Guandu
Barra de São Francisco
Cariacica
Cachoeiro de Itapemirim
Castelo
Colatina
Conceição da Barra
Domingos Martins
Ecoporanga
Fundão
Guarapari
Guaçuí
Itapemirim
Lúna
Linhares
Marataízes
Mimoso do Sul
Nova Venécia
Pancas
Pedro Canário
Pinheiros
Santa Maria de Jetibá
Santa Teresa
São Gabriel da Palha
São Mateus
Serra
Viana
Vila Velha
Vitória

O projeto de lei do Plano poderá ser submetido a um ou dois turnos de votação, conforme a Lei Orgânica Municipal e o Regimento Interno da Câmara.

A câmara de vereadores poderá convidar ou contratar profissionais especializados para auxiliar na discussão do projeto de lei. Também poderá convidar, para dar esclarecimentos, a equipe técnica da prefeitura que participou da elaboração do Plano.

Para cumprir o prazo estabelecido, o prefeito deverá enviar o projeto de lei para a câmara com bastante antecedência para que seja possível sua ampla discussão. Caso o projeto de lei seja enviado com prazo curto para aprovação, os vereadores não poderão ser penalizados. Também não é desejável que a câmara aprove o projeto com diversas emendas, faltando poucos dias para o fim do prazo, uma vez que o prefeito deverá exercer seu poder de veto caso as modificações sejam inconstitucionais ou contrárias ao interesse público.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Estatuto da cidade (2001). *Estatuto da Cidade*: Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília: Câmara dos Deputados, 2001.

FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA - CEPAM. *Plano Diretor Passo a Passo*. São Paulo, 2005.

GUIMARÃES, Nathália Arruda. *Os municípios e o estatuto da cidade*: de acordo com o estabelecido no novo código civil. Rio de Janeiro: Temas e Idéias, 2004.

OLIVEIRA, Isabel Cristina Eiras de. *Estatuto da cidade*: para compreender. Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001.

MATTOS, Liana Portilho (Org.). *Estatuto da Cidade comentado*. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002.

ANEXO 1 - ROTEIRO PARA TERMO DE REFERÊNCIA

A prefeitura municipal deverá conferir, de preferência, a seu corpo técnico a tarefa de elaborar o Plano Diretor do município. Não havendo uma equipe com número suficiente de técnicos ou com capacidade de cobrir todas as áreas de conhecimentos necessárias à elaboração do plano, poderão ser contratadas pessoas físicas ou jurídicas (especialistas ou consultores) que se ajustem às características e à dimensão do trabalho. A esses profissionais caberá orientar e auxiliar a equipe municipal dentro dos critérios definidos no Estatuto da Cidade.

A decisão de contratar uma consultoria especializada (uma empresa ou consultores em áreas específicas de conhecimento) dependerá da complexidade das ações, das áreas de conhecimento requeridas, do prazo disponível, do dimensionamento e da capacidade técnica da equipe municipal.

Orientações para contratação de consultoria

A administração municipal, ao optar pela contratação de uma consultoria, deve elaborar um termo de referência, que especificará e detalhará de forma clara as ações que pretende implementar e que demandam contratação. As informações contidas no termo de referência também servirão como base para a elaboração do edital de licitação e deverão constar como anexo deste.

O termo de referência, além de contribuir qualitativamente para o edital de licitação e para obtenção de recursos destinados à elaboração do Plano Diretor, é exigido pelos agentes financiadores para a liberação dos recursos.

Com o objetivo de alcançar os resultados previstos, o termo de referência deverá não só trazer as informações necessárias, mas também explicá-las detalhadamente. Além disso, ele deve mostrar as condições existentes para a elaboração do plano, o que se pretende com esse plano e para que se destina. Portanto, os executores deverão ter total conhecimento desses itens.

A descrição deve ser clara e criteriosa quando se refere ao produto que se deseja obter. No caso de dúvidas e no de interposição de recursos, é preciso fornecer informações e subsidiar decisões.

Embora esse documento não deva ser extenso, é necessário que contenha informações importantes e imprescindíveis, garantindo o processo licitatório de modo preciso e claro, assegurando aos responsáveis pelo julgamento das propostas oportunidade de analisar e avaliar a qualidade, quantidade, prazos, custos e exequibilidade.

A supervisão dos trabalhos executados baseada nas informações terá como referência as condições predefinidas e amplamente conhecidas pelas partes envolvidas.

Para atender à contratação, os interessados na elaboração de propostas e participantes do processo licitatório deverão ter plena compreensão do trabalho que irão desenvolver, formulando as propostas técnicas e financeiras exequíveis, possibilitadas pelas informações obtidas no termo de referência.

O termo de referência deverá se caracterizar pela clareza e objetividade, com uma linguagem e redação de fácil compreensão.

Sugestão de roteiro para a elaboração do termo de referência:

1 - Objeto da contratação

Os objetivos deverão conter as seguintes especificações:

- √ tipo de consultoria que se deseja contratar - pessoa física ou jurídica;
- √ trabalho a ser contratado;
- √ ações que deverão ser realizadas;
- √ forma de execução;
- √ objeto que se pretende alcançar; e
- √ finalidade a que se destina.

2 - Antecedentes

A prefeitura deverá disponibilizar informações sobre:

- √ o histórico do município e da evolução urbana;
- √ a situação atual do município, contemplando o perfil socioeconômico da população e a indicação preliminar das limitações físicas, econômicas e legais;
- √ dados e indicadores do município, legislações urbanísticas e tributárias vigentes;
- √ perfil das finanças públicas;
- √ equipe técnica municipal que será envolvida no projeto e a definição do setor ou grupo de coordenação política do Plano que vai participar e interagir com a consultoria contratada;
- √ cartografia disponível no município.

3 - Abrangência

O dimensionamento adequado do trabalho e da análise e o julgamento das propostas serão pautados nas informações deste item. Torna-se, portanto, de fundamental importância à equipe da administração e aos interessados na execução do Plano Diretor, observar:

- √ o campo de ação geográfico que será considerado para o desenvolvimento dos trabalhos, conforme o Estatuto da Cidade;
- √ informações da área de conhecimento que será considerada para efeito de levantamento de dados, análise e formulação das propostas;
- √ a necessidade de usar uma metodologia que assegure a participação da comunidade; definir que segmentos da sociedade deverão ser envolvidos;
- √ quais os setores da municipalidade participarão nas discussões ou nas obtenções das informações necessárias.

Tais informações deverão também observar os seguintes elementos:

- √ volume do trabalho;
- √ profissionais requeridos;
- √ número de horas técnicas necessárias;
- √ equipamentos e materiais a serem disponibilizados;
- √ viagens necessárias;
- √ necessidade de contratação de serviços de terceiros.

4 - Objetivo

Definir o que se pretende alcançar com a realização do trabalho (PDP), qual a sua utilidade e os efeitos esperados com sua aplicação.

Reunir informações consideradas importantes e análogas ao resultado que se quer alcançar, agregar ou transformar com a execução do trabalho, visualizando claramente o objetivo proposto. Essas informações contribuirão para a definição correta das ações a serem desenvolvidas.

O objetivo pode ser desmembrado em objetivo geral e objetivos específicos.

5 - Metodologia, Etapas e Atividades

A clareza na definição dos objetivos facilitará a escolha da metodologia a ser adotada.

Objetivando alcançar a qualidade final do produto e a otimização dos recursos materiais e humanos, será pertinente a divisão do trabalho em etapas, o que facilitará a definição da metodologia.

Algumas etapas requerem metodologia própria, tais como:

- √ capacitação da equipe;
- √ treinamento;
- √ participação popular;
- √ mecanismo de controle da execução e do alcance dos objetivos parciais; e
- √ outras necessárias.

A metodologia deverá conter:

- √ a descrição detalhada da execução de cada etapa do plano;
- √ apresentação criteriosa da realização de cada etapa;
- √ apresentação dos instrumentos operacionais e técnicos que serão adotados no Plano.

Observações:

- √ É importante informar e envolver a equipe municipal através de atividades para alcançar bons resultados no trabalho final e no acompanhamento da implantação do Plano.
- √ Divulgar corretamente o termo de referência à equipe municipal e aos interessados em participar da licitação para a devida avaliação.
- √ Alguns itens específicos, como pesquisas e análises nos órgãos públicos, necessitam de metodologia com maior detalhamento; portanto, sua definição só será possível após a contratação e, em conjunto com o contratante, passível de sua aprovação. Isso deve ficar claro no contrato;

Colocar claramente que o trabalho deverá se realizar conjuntamente com a equipe do município; para tanto, é preciso ações para nivelar o conhecimento entre os técnicos municipais e, entre eles e os técnicos contratados, para garantir a qualidade do trabalho, sua implantação e sua gestão.

6 - Produto

A exigência da proposta técnica é para que cada etapa tenha um produto que servirá como referência para o andamento do trabalho e sua avaliação. Este controlará a execução do trabalho.

O produto deverá ficar bem definido no termo de referência, objetivando clarear para o contratado o produto desejado. Isto também facilitará o acompanhamento dos prazos de execução e o pagamento do trabalho.

Deve ser especificado detalhadamente o conteúdo do produto, inclusive os anexos.

7 - Apresentação

Especificar a forma de expor cada produto, exigindo uma apresentação em papel e em meio digital. Definir também o tamanho do papel, número de cópias, software de apresentação, escala dos mapas/plantas e outros.

A prefeitura, tendo normas administrativas de padronização de documentos, deverá incluí-las neste item e colocá-las disponíveis para o contratado.

As reuniões e audiências públicas devem ser enumeradas e constar no documento, para a apresentação do trabalho e a definição do papel do contratado nesses eventos.

8 - Prazo

O prazo, o orçamento e o cronograma para execução dos serviços de elaboração dos Planos Diretores Participativos será estimado de acordo com a realidade específica de cada município.

9 - Custo

Para cada atividade deve ser orçado o custo de execução, que contempla horas técnicas, material de consumo, diárias, alimentação, serviços de terceiros, combustível e outros.

10 - Cronograma físico-financeiro

Deve ser apresentado um cronograma físico-financeiro, com prazo de execução e o desembolso de cada atividade prevista, incluindo a entrega dos diversos produtos e a proposta financeira total.

11 - Qualificação

A instituição ou pessoa física ou jurídica deve comprovar sua experiência. Para isso deve apresentar relato de atividades por ela executadas que guardem semelhança com as demandadas pela prefeitura, com atestados dos contratantes dos serviços anteriores.

A instituição deve apresentar relação dos técnicos que estarão envolvidos no trabalho, incluindo os consultores.

Cada membro da equipe técnica, inclusive os consultores, deve apresentar curriculum vitae, demonstrando experiência e capacitação para as tarefas que pretende desempenhar.

12 - Supervisão

O Termo de Referência deve definir o órgão ou equipe técnica municipal de acompanhamento que terá a responsabilidade de supervisionar tecnicamente os trabalhos. Isto não implica somente a fiscalização, mas também o acompanhamento e apoio ao executor, na orientação, revisão e discussão dos documentos produzidos e em sua aprovação, inclusive para fins de pagamento parcial e final.

13 - Elementos disponíveis e fontes de referência

As informações de referência para o trabalho e as fontes devem constar neste item e estarem disponíveis nas administrações públicas.

ANEXO 2 - ESTATUTO DA CIDADE

Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001.

ANEXO 3 - LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO - LEI FEDERAL Nº 6.766/79

Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

(Alterada pela Lei N.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999)
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 se 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 à 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 glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

§ 3º - (VETADO)

§ 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.

§ 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.

6º - 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 das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

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

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)

Obs: Os termos grifados referem-se às alterações introduzidas pela Lei Nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

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

I - as áreas destinadas a 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; (NR)

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, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

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 divide 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. (NR)

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

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 esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

CAPÍTULO III

Do Projeto de Loteamento

Art. 6º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos

espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

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

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

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

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

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

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

I - as ruas ou estradas existentes ou 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.

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. (NR)

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. (NR)

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

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

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

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

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

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

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

§ 2º - O memorial descrito 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 conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes. (NR)

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: (NR)

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)

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 arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Parágrafo único - O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 13 - Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamento e desmembramento nas seguintes condições: (NR)

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, prevista 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. (NR)

§ 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.

§ 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.

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)

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

III - certidões negativas:

- a) de tributos federais, estaduais e municipais, incidentes sobre o imóvel;
- b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública;

IV - certidões:

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

V - cópia do ano 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; (NR)

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 II, alínea “b”, e IV, alínea “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 Imóvel julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 4º - O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 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.

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 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-ão 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 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 do 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 atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Art. 26 - Os compromissos de compra e venda, cessões e 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 compromissado;

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

§ 1º - O contrato deverá ser firmado em 3 (três) vias ou extraídas em 3 (três) traslados, sendo uma 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.

§ 4º - A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do concessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamento habitacionais.

§ 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.

§ 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.

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 arts. 639 e 640 do Código de Processo Civil.

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

Art. 29 - Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato “inter vivos”, ou por sucessão “causa mortis”, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvando 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 do 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 insolência 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 1/3 (um terço) do preço ajustado, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º - Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o Oficial do Registro de Imóveis depositará a quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I, do artigo 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 do 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 artigo 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 regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despendido, 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, ressalvando o disposto no § 1º deste último.

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 artigo 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.

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 integra 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-se 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. (NR)

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.

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 - IN-

CRA, 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.

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.

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

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

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

João Figueiredo
Petrônio Portella
Angelo Amaury Stábile
Mário David Andreazza

ANEXO 4 - LEI ESTADUAL Nº 7.943/04

Lei nº 7.943, de 16 de dezembro de 2004.

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 Marataízes:

1. Distrito-Sede;

k) no Município de Presidente Kennedy:

1. Distrito-Sede;

III - a área dos municípios da região de montanha:

a) Afonso Cláudio;

b) Alfredo Chaves;

c) Castelo;

d) Conceição do Castelo;

e) Domingos Martins;

- f) Marechal Floriano;
- g) Santa Leopoldina;
- h) Santa Maria de Jetibá;
- i) Santa Teresa;
- j) Vargem Alta;
- k) Venda Nova do Imigrante.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I - vias de circulação;
- II - escoamento de águas pluviais;
- III - rede para o abastecimento de água potável; e
- IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O LOTEAMENTO

Seção I

Disposições Gerais

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

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

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

Art. 13. Na implantação dos projetos de loteamento ou desmembramento, 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 Limitrofes

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

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

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

III - quando a divisa intermunicipal não for curso d'água, é obrigatória a execução de uma via de circulação na divisa, acompanhando o traçado desta.

Subseção IV

Da Região Metropolitana da Grande Vitória

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

I - os lotes terão área mínima de 200 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.

rt. 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