

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO  
COPLAN/Instituto Jones dos Santos N

IJ00127  
Ex.3  
2º Edição



IJ00127  
8125/1987  
E.3 (Winisis)

Manual de Orientação

2ª EDIÇÃO



# parcelamento do solo urbano

manual de orientação

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
COORDENAÇÃO ESTADUAL DO PLANEJAMENTO  
INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES

711.098152  
I 59 p  
8185/87  
W-3

Instituto Jones dos Santos Neves.  
Parcelamento do solo urbano-manual  
de orientação. Vitória, 1986.

61p.

1. Uso do solo-Espírito Santo. I.  
Espírito Santo. Coordenação de Plane-  
jamento. II. Título.

Class: 711.809815 2 IJSN-Bteca

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES	
BIBLIOTECA	
NÚMERO	DATA
8125	24/09/87

ex. 3



## Apresentação

A presente publicação se destina a orientar os interessados em parcelar o solo, para fins urbanos, quanto aos procedimentos necessários à obtenção da anuência prévia à aprovação municipal de projetos. A anuência estadual explicitada pela Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979, será concedida pela Coplan - Coordenação Estadual do Planejamento, de acordo com a Lei Estadual nº 3384, de 27 de novembro de 1980.

A leitura desse manual possibilitará, assim, melhor conhecimento das etapas necessárias à aprovação dos projetos de loteamentos e desmembramentos, a começar pela solicitação das diretrizes municipais e estaduais, etapa básica dos procedimentos para a obtenção da anuência prévia do órgão estadual e posterior aprovação municipal.

Justifica-se, assim, a iniciativa do Governo do Estado por oferecer aos interessados uma visão do processo e resalta sua importância para adequação dos novos parcelamentos aos planejamentos estadual e municipal.

**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
COORDENAÇÃO ESTADUAL DO PLANEJAMENTO  
INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES**

**SUPERVISÃO:**

Departamento de Estudos e Projetos Urbanos - DTU

**EDIÇÃO:**

Departamento de Comunicação Social e Recursos Audiovisuais - DTC

**DIAGRAMAÇÃO E ARTE:**

Ivan Alves

**CAPA: LAY-OUT:** Fernando Augusto Bettarello  
Edson Hermes Guimarães

**ARTE FINAL:** Tânia

**COMPOSIÇÃO, FOTOLITO E IMPRESSÃO:**

Papel de Comunicação S/C Ltda



## Índice

1. Introdução .....	9
2. Procedimentos .....	10
3. Considerações Finais .....	13
4. Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979 .....	15
5. Lei Estadual nº 3384, de 27 de novembro de 1980 .....	31
6. Decreto nº 1519-N de 16 de março de 1981 ..	47
7. Provimento nº 16 de 08 de outubro de 1980 ..	53
8. Fluxograma de Tramitação de Processos de Parcelamento do solo urbano.....	55
9. Endereços .....	57

# 1 Introdução

O parcelamento do solo, especialmente na modalidade de loteamento, constitui-se em uma das atividades fundamentais da dinâmica de expansão das áreas urbanas. Entretanto, a ocupação de novas áreas tem-se dado, quase sempre, de forma inadequada, seja pela inobservância dos valores ambientais, seja pela própria ausência de regras fixadas pelos poderes públicos. São imponderáveis as consequências que acarretam sobre inúmeros aspectos da vida urbana, com repercussões na qualidade de vida da população, acarretando pesados encargos ao Poder Público, na medida em que esse é solicitado a fornecer infra-estrutura e demais serviços às áreas constantemente acrescidas à cidade.

Até então, a União Federal havia se mantido praticamente fora do problema urbanístico, recusando-se a emitir comandos dos quais resultassem comportamentos obrigatórios, no que diz respeito ao parcelamento do solo.

Sobrevindo a Lei Federal nº 6.766/79, o parcelamento do solo urbano obtém tratamento adequado em todo o território nacional, resguardadas a autonomia e a competência dos Municípios, dos Estados e do Distrito Federal, no que concerne ao estabelecimento de normas complementares à referida Lei.

No que diz respeito aos Estados, a Lei Federal estabelece uma função de grande relevância, condicionando a aprovação dos projetos de parcelamento do solo, pelos Municípios, ao exame e anuência prévia do Estado, para os projetos localizados em áreas tais como, de interesse especial, superior a 1 milhão de metros quadrados, limites ou pertencentes a mais de um município e nas aglomerações urbanas.

Ao exercer essa competência, o Estado do Espírito Santo promulgou a Lei nº 3.384 de 27 de novembro de 1980 regulamentada pelo Decreto nº 1.519-N, de 15 de março de 1981, que dispõe sobre as normas a que deverão submeter-se os projetos de loteamento e desmembramento, nas áreas identificadas como de interesse especial (distritos litorâneos, áreas de preservação das lagoas e de mananciais) e na Aglomeração Urbana da Grande Vitória, atribuindo à Coplan - Coordenação Estadual de Planejamento, a competência para exame e anuência prévia à aprovação municipal dos projetos.

Dessa maneira, para a concretização da política de urbanismo, o Poder Público participa, juntamente com o interessado, em diversos momentos: primeiro, na definição das características do loteamento, que deverá atender as diretrizes do planejamento estadual e municipal, e, depois, impedindo o parcelamento do solo, se este for prejudicial ao desenvolvimento urbano.

## 2 Procedimentos

Os interessados em realizar empreendimentos urbanísticos, nas hipóteses previstas na Lei Estadual nº 3.384, de 27 de novembro de 1980, desde que impliquem em parcelamento do solo para fins urbanos, deverão dirigir-se à Prefeitura Municipal, onde estiver localizado o imóvel, primeiramente para requerer a fixação de diretrizes municipais e estaduais, antes da elaboração do projeto de parcelamento e, posteriormente, quando do pedido de aprovação municipal ao projeto, que deverá, previamente, ser submetido ao exame e à anuência do Estado.

### 2.1 FIXAÇÃO DE DIRETRIZES

De acordo com o estabelecido na Lei Federal nº 6.766/79 e na Lei Estadual nº 3.384/80, regulamentada pelo Decreto nº 1.519-N de 16 de março de 1981, antes da elaboração do projeto do loteamento pretendido, os interessados deverão reportar-se à Prefeitura, para a formulação de consulta, acerca das diretrizes municipais de uso e de ocupação do solo, para a área a ser parcelada.

A Prefeitura, por sua vez, encaminhará o processo ao IJSN para que este indique as diretrizes estaduais. Essas diretrizes dizem respeito ao traçado básico do sistema viário principal, municipal e estadual, às faixas "non aedificand", às faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, à localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, uso predominante da área, em consonância aos planos e projetos de interesse municipal e estadual, incidentes na área.

Para requerer a fixação das diretrizes, o interessado deverá encaminhar à Prefeitura, onde estiver localizado o imóvel, os seguintes elementos, solicitando as diretrizes municipais e estaduais de uso e escala de ocupação do solo para a área a ser parcelada:

- planta de situação da gleba, a ser indicada, com base na Carta do Brasil - IBGE, edição de 1978 (esta base cartográfica pode ser encontrada nas respectivas Prefeituras);
- declaração das concessionárias de serviço público de saneamento e de energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada (ver endereço das concessionárias, no item 9);



— planta do imóvel, em número de cópias exigido pelo Município e mais 2 (duas) cópias, que serão enviadas ao órgão estadual, na escala de até 1:5000, contendo:

- I — as divisas da gleba a ser parcelada;
- II — as curvas de nível de 5 em 5,00m;
- 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 áreas a serem loteadas;
- V — o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI — as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Recebida a referida documentação, a Prefeitura indicará, na planta do imóvel, as diretrizes de acordo com o planejamento municipal e encaminhará ao Instituto Jones dos Santos Neves, para que este faça a indicação das diretrizes estaduais, 2 (duas) cópias da planta do imóvel já contendo as diretrizes municipais para a área pretendida, além da planta de situação e da declaração das concessionárias de serviço público.

Concluído este procedimento o Instituto Jones dos Santos Neves devolverá a documentação à Prefeitura e esta ao interessado, para elaboração do projeto.

## 2.2 EXAME E ANUÊNCIA PRÉVIA

Com base na Lei Estadual no 3384/80 e no Decreto nº 1519-N de 16/03/81, compete ao Instituto Jones dos Santos Neves o exame e, à Coplan, a anuência prévia, aos projetos de parcelamento do solo urbano, nas hipóteses previstas pela referida lei. Essa anuência é um instrumento indispensável para que o interessado em loteamento ou desmembramento do solo possa obter a aprovação do projeto na Prefeitura Municipal e, posteriormente, submetê-lo ao registro imobiliário no Cartório de Imóveis.

Para exame e anuência prévia, aos projetos de loteamento e desmembramento do solo urbano, o interessado deverá encaminhar à Prefeitura Municipal, onde estiver localizado o imóvel, além do pedido, requerendo a aprovação do projeto, os seguintes elementos:

I — planta do imóvel, em número de cópias exigido pelo Município e mais duas cópias, que serão enviadas ao órgão estadual, na escala de 1:000, com curvas de nível de metro, em metro, contendo as seguintes indicações:

- a) subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva dimensão e numeração;

b) a reserva de áreas públicas com as respectivas dimensões, áreas e destinação prevista;

c) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

d) as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangências e ângulos centrais das vias;

e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos pontos de tangência de curvas das vias projetadas;

f) quadro demonstrativo das áreas úteis, públicas e comunitárias.

II projeto de meio-fio de pavimentação das vias de circulação, quando for o caso;

III – projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água e respectiva rede de distribuição, aprovado pelo órgão competente, responsável pelo serviço de distribuição de água, indicando a fonte abastecedora e volume;

IV – projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos de coletores, assim como o local de lançamento;

V – projeto completo da rede de energia elétrica, aprovado pelo órgão competente, obedecendo às suas medidas, padrões e normas;

VI – memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo, obrigatoriamente, pelo menos:

a) denominação, área, situação, limite e confrontação da gleba;

b) a descrição sucinta do loteamento com suas características gerais;

c) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas diretrizes fixadas;

d) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município, no ato do registro do loteamento;

e) indicação da área útil das quadras e respectivos lotes;

f) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;

VII – cronograma de execução das obras exigidas.

Para os projetos de desmembramento, é exigida apenas a apresentação da planta do imóvel, a ser desmembrado, contendo:

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 pretendidos para a gleba.

Recebida a referida documentação a Prefeitura Municipal, antes da aprovação, a encaminhará ao Instituto Jones dos Santos Neves que procederá ao exame dos projetos. Para os projetos elaborados de acordo com as exigências da Lei Estadual 3384/80, a Coplan concederá o Certificado de Exame, após o que devolverá a documentação para aprovação, pela Prefeitura Municipal, de acordo com o interesse municipal e legislação pertinente.

### 3 Considerações Finais

O processo de parcelamento só se conclui com registro obrigatório do projeto no Cartório de Imóveis. Para isto o interessado tem um prazo de 180 dias, a contar da data de aprovação do parcelamento pela Prefeitura, sob pena de caducidade do ato de aprovação.

Sendo o registro no Cartório o ato conclusivo do processo formal de parcelamento do solo urbano, fica proibido, constituindo crime contra a Administração Pública (punível nos termos do artigo 50 da Lei nº 6766/79) a venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de comercialização do loteamento ou desmembramento, antes do seu registro no Cartório Imóveis.

Com o objetivo de facilitar o encaminhamento e a tramitação dos processos de parcelamento urbano, à luz das disposições da Lei Estadual nº 3384/80 o fluxograma apresentado mostra a tramitação desses processos pelos vários órgãos envolvidos.

**4 Lei Federal nº 6766,  
de 19 de dezembro de 1979**

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979  
Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras  
providências.

O Presidente da República Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei.

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

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

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

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

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

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

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

Parágrafo único — Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO II

### Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

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

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

II – os lotes terão área mínima de 125 m<sup>2</sup> (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 percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m<sup>2</sup> (quinta mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

§ 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, apresentado, para es-

te 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 ou do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II – o traçado básico do sistema viário principal;
- III – a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- IV – as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- V – a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

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

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

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

§ 1º – Os desenhos conterão pelo menos:

- I – a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II – o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III – as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV – os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

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

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

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

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

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

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

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

#### CAPÍTULO IV

##### Do Projeto de Desmembramento

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

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 exigidas para o loteamento, em especial o inciso II do art. 4º e o art. 5º desta Lei.

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.



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

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

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

III — quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados).

Parágrafo único — No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de município integrante da 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 o número de dias em que o projeto de loteamento, uma vez apresentado com todos os seus elementos, deve ser aprovado ou rejeitado.

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;
- 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 ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;
- VI – exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;
- VII – declaração do cônjuge do requerente de que concete no registro do loteamento.
- § 1º – Os períodos referidos nos incisos III, alínea b, e IV, alíneas a, b e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.
- § 2º – A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.
- § 3º – A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação

ou promessa de alienação, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

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

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

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

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

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

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

Parágrafo único — No Registro de Imóveis far-se-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 a equipamentos urbanos.

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

dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4º deste artigo.

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

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

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

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

Art. 22 Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes no 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 e de cessão, os que atribuem direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

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

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

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

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

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

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

VI — indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote 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 um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

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

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, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

Art. 30 A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindir os contratos 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 insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 35 Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 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 serviço cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

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

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

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

I — por decisão judicial;

II — a requerimento conjunto das partes contratantes;

III — quando houver rescisão comprovada do contrato.

## CAPÍTULO VIII

### Disposições Gerais

Art. 37 É vedado vender ou prometer vender parcela 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 de **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 o loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

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



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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO IX

### Disposições Penais

Art. 50 Constitui crime contra a Administração Pública:

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 51 Quem, de qualquer modo, concorrer para a prática dos

crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

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

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

## CAPÍTULO X

### Disposições Finais

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

Art. 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  
Mario David Andreazza

**5 Lei Estadual nº 3384  
de 27 de novembro de 1981**

**O GOVERNADOR DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO.**

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

Art. 1º – O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta lei e dependerá do exame e anuência do Estado, 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 1.000.000,00 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados);

IV – quando o parcelamento localizar-se na Aglomeração Urbana 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 e Rio Bananal, com a seguinte descrição dos seus limites:

1) Lagoa Juparanã: começa na rodovia ES.358 num ponto em frente a Igreja N. S. 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 um ponto distante 1 km (um quilômetro) do entroncamento com a BR-101; daí segue contornando a Lagoa mantendo a distância de 2 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.

(Anexo 1).

2) Lagoa Juparanã Mirim ou Lagoa Nova a faixa de 2 km (dois quilômetros) em torno de suas margens.

II – a área dos atuais distritos localizados ao longo do litoral do Estado. (Anexo 2).

1) no Município de Conceição da Barra:

- a) distrito sede
- b) distrito de Itaúnas

2) no Município de São Mateus:

- a) distrito sede
- b) distrito de Barra Nova

3) no Município de Linhares:

- a) distrito de Regência

4) no Município de Aracruz:

- a) distrito de Riacho
- b) distrito de Santa Cruz
- 5) no Município de Fundão:
  - a) distrito sede
- 6) no Município de Guarapari:
  - a) distrito sede
- 7) no Município de Anchieta:
  - a) distrito sede
- 8) no Município de Piúma:
  - a) distrito sede
  - b) distrito de Aghá
- 9) no Município de Itapemirim:
  - a) distrito sede
- 10) no Município de Presidente Kennedy:
  - a) distrito sede

### III – as áreas de proteção aos mananciais.

Art. 3º – Consideram-se localizados em áreas limítrofes os loteamentos ou desmembramentos que estiverem no todo ou em parte na faixa contínua de 1 km (um quilômetro) ao longo da divisa municipal.

Art. 4º – Para efeito desta lei a Aglomeração Urbana da Grande Vitória é o território constituído pelos Municípios de Vitória, Vila Velha, Serra, Cariacica e Viana.

Art. 5º – A área especial, referida no inciso II, artigo 2º, desta lei, compreende o território dos atuais Distritos, tal como hoje estabelecido pela Lei Estadual nº 1.919, de 19 de março de 1965, e não será reduzida pela eventual divisão dos atuais distritos em novos, ainda que não litorâneos.

Parágrafo único – Na ocorrência de anexação ou fusão de territórios será considerada para efeitos do inciso II, artigo 2º, desta lei, a nova divisão distrital.

## CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

Art. 7º – Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo único – 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 parce-

lamento do solo se destina à edificação para atividades predominantemente residenciais, exercidas em função de habitação, ou de atividades complementares ou compatíveis com essa;

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 essa;

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

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

I – em terrenos alagadiços ou sujeitos à inundações e antes de tomadas as providências para assegurar a proteção e o escoamento das águas;

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);

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 áreas de preservação ecológica, definidas em legislação federal, estadual e municipal;

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

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

X – nas pontas e pontais do litoral, estuários dos rios numa faixa de 100,00 m (cem metros) em torno das áreas lacustres.

## CAPÍTULO II

### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O PARCELAMENTO

#### SEÇÃO I

##### DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 10 – Salvo quando a legislação municipal determinar maiores exigências, o loteamento ou desmembramento deverão atender os requisitos urbanísticos estabelecidos neste capítulo.

Art. 11 – O dimensionamento dos lotes e das áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários deverá ser proporcional à densidade de ocupação prevista para a gleba.

Art. 12 – 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 o disposto no artigo 36, desta lei.

Art. 13 – No loteamento ou desmembramento não poderá resultar terreno encravado, sem saída direta para via ou logradouro público.

Art. 14 – 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.

#### SEÇÃO II

##### DO LOTEAMENTO

##### SUBSEÇÃO I

##### DAS ÁREAS DE PROTEÇÃO DAS LAGOAS E DOS MANAÑCIAIS

Art. 15 – 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 1.000,00 m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00 m (vinte metros).

II – a porcentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 50% (cinquenta por cento) da gleba, observada a seguinte proposição mínima;



a) – 20% (vinte por cento) para áreas livres de uso público, de devendo ser preservada a vegetação existente;

b) – 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários;

III – densidade máxima de ocupação na proporção de 1 (hum) habitante para cada 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de terreno;

IV – reserva de faixa marginal “non aedificandi” de no mínimo:

a) – 50,00 m (cinquenta metros) no entorno das lagoas Juparanã e Juparanã Mirim;

b) – 100,00 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) – 15,00 m (quinze metros) ao longo dos rios ou outro curso d’água qualquer, contribuintes dos mananciais observadas ainda as exigências do artigo 2º da Lei Federal nº 4.771 de 15 de setembro de 1965;

V) – implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos urbanos:

a) – rede de escoamento das águas pluviais;

b) – sistema de coleta, tratamento e deposição dos esgotos sanitários;

c) – pavimentação adequada de todas as vias do loteamento;

d) – sistema de abastecimento de água potável.

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

Art. 16 – Não será permitida a deposição de esgotos sanitários, lixo e resíduos nas lagoas e mananciais.

Art. 17 – Quando o percentual de área utilizado para o sistema viário for inferior a 25% (vinte e cinco por cento), a diferença deve ser acrescida aos espaços livres de uso público.

Art. 18 – Na implantação dos projetos de loteamento será obrigatória a manutenção da vegetação existente e a observância à topografia local, não se permitindo movimento de terra, cortes e aterros, que possam alterar predatoriamente as formas dos acidentes naturais da região.

## SUBSEÇÃO II

### DOS DISTRITOS LITORÂNEOS

Art. 19 – Na área de interesse especial referente aos distritos litorâneos, os loteamentos deverão observar os seguintes requisitos:

I – Os lotes terão área mínima de 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 12,00 m (doze metros), prevalecendo em qualquer hipótese as disposições da lei municipal, se existir;

II – A percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a

40% (quarenta por cento) da gleba observada a seguinte proporção:

a) – 10% (dez por cento) para espaços livres de uso público, mantida a vegetação existente;

b) – 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários.

III – Implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos urbanos:

a) – sistema de coleta, tratamento e deposição de esgotos sanitários;

b) – rede de escoamento das águas pluviais;

c) – sistema de abastecimento de água potável.

Art. 20 – Quando o percentual de área utilizado para o sistema viário for inferior a 25% (vinte e cinco por cento) a diferença deve ser acrescida aos espaços livres de uso público.

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

Art. 22 – É vedada a ocupação e a abertura de vias antes de 50,00 m (cinquenta metros), contados perpendicularmente a partir da linha do preamar – médio de 33,00 m (trinta e três metros) considerada no Decreto Lei nº 9.760, de 05 de setembro de 1946.

Art. 23 – Nos projetos de loteamentos, 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.

### SUBSEÇÃO III

#### DAS ÁREAS LIMÍTROFES

Art. 24 – Quando o loteamento estiver localizado em área limítrofe de município ou que pertença a mais de um município, observar-se-á:

I – 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;

II – quando a divisa intermunicipal não for um curso d'água é obrigatória a execução de uma via de circulação na divisa, acompanhando o traçado da mesma.

### SUBSEÇÃO IV

#### DA AGLOMERAÇÃO URBANA NA GRANDE VITÓRIA

Art. 25 – Na aglomeração urbana na Grande Vitória, os loteamentos deverão observar os seguintes requisitos:

I – os lotes terão área mínima de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00 m (dez metros), em qualquer hipótese prevalecendo as disposições de lei municipal, se existir;

II – a percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

- a) – 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público;
- b) – 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários.

III – Implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos urbanos:

- a) – sistema de coleta, tratamento e deposição dos esgotos sanitários;
- b) – rede de escoamento das águas pluviais;
- c) – rede e equipamento para abastecimento de água potável;
- d) – rede de energia elétrica.

Art. 26 – Quando o percentual de área utilizado para o sistema viário for inferior a 25% (vinte e cinco por cento) a diferença deve ser acrescida aos espaços livres de uso público.

Art. 27 – Quando o loteamento se destinar à edificação de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, o lote terá área e testada mínima de 180,00 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) e 10,00 m (dez metros), respectivamente, salvo maiores exigências da legislação municipal.

#### SUBSEÇÃO V

#### DOS LOTEAMENTOS COM ÁREA SUPERIOR A 1.000.000,00 m<sup>2</sup>

Art. 28 – Os loteamentos oriundos de gleba com área superior a 1.000.000,00 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados), assim registrada no registro de imóveis, a 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 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00 m (dez metros), em qualquer hipótese prevalecendo as disposições da lei municipal, se existir;

II – a percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

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

III – Implantação dos seguintes equipamentos urbanos:

- a) – rede e equipamento para abastecimento de água potável;

- b) – rede de energia elétrica;
- c) – rede de escoamento de águas pluviais;
- d) – sistema de coleta e tratamento de esgotos sanitários.

Art. 29 – Quando o percentual de área utilizado para o sistema viário for inferior a 25% (vinte e cinco por cento), a diferença deve ser acrescida aos espaços livres de uso público.

Art. 30 – 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 20,00 m (vinte metros), a cada 1.500,00 m (hum mil e quinhentos metros).

Art. 31 – Deve ser prevista no projeto de loteamento uma área destinada ao tratamento de esgotos sanitários.

Art. 32 – Quando o loteamento se destinar à edificação de Conjunto Habitacional de Interesse Social, a área e frente mínima do lote será de 180,00 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) e 10,00 m (dez metros), respectivamente, salvo maiores exigências da legislação municipal.

Art. 33 – Quando o loteamento localizar-se nas áreas referidas nos incisos I, II e IV do artigo 1º, desta lei, deverá observar as exigências específicas estabelecidas para cada área, sem prejuízo dos artigos 30 e 31 desta lei.

## SUBSEÇÃO VI

### DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

Art. 34 – Os loteamentos destinados ao uso industrial deverão ser localizados em zonas destinadas 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 – localizar-se em áreas cujas condições favoreçam a instalação adequada de infra-estrutura de serviços básicos necessária a seu funcionamento e segurança;

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

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

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

VI – 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. 35 – Nos loteamentos destinados ao uso industrial deverão ser observados os seguintes requisitos:

I – a percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

- a) – 10% (dez por cento) para espaços livres de uso público;
- b) – 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários.

II – implantação no mínimo, dos seguintes equipamentos:

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

Parágrafo único – Quando os lotes tiverem dimensão superior a 15.000,00 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), a percentagem de áreas públicas poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, mantida a proporção mínima estabelecida no inciso I deste artigo.

### SEÇÃO III

#### DO DESMEMBRAMENTO

Art. 36 – Nos projetos de desmembramento a reserva de áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

- a) – 10% (dez por cento) de áreas livres de uso público;
- b) – 5% (cinco por cento) de áreas para equipamentos comunitários.

Art. 37 – Aplicam-se ao desmembramento as demais disposições urbanísticas exigidas para o loteamento estabelecidas na Seção II do Capítulo II, desta lei.

### CAPÍTULO III

#### DO EXAME E DA ANUÊNCIA PRÉVIA

Art. 38 – O Exame e a anuência prévia serão efetuados pela Secretaria de Estado do Planejamento – SEPL.

Art. 39 – O exame será precedido pela indicação nas plantas das diretrizes referidas no artigo 40 desta lei.

Parágrafo único – para esse efeito, as Prefeituras encaminharão, para a Secretaria de Estado do Planejamento – SEPL, planta do imóvel na escala de 1:5.000 (um por cinco mil), com curvas de nível de 5 em 5,00 m (cinco metros), com uma cópia, já contendo a indicação das diretrizes do planejamento municipal, acompanhada dos seguintes documentos:

I – declaração das concessionárias de serviço público de saneamento e energia elétrica quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;

II – planta de situação da gleba a ser indicada com base na Carta do Brasil, elaborada pela Fundação – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, edição de 1978.

Art. 40 – A Secretaria de Estado de Planejamento indicará na planta do imóvel:

I – as rodovias existentes ou projetadas que compõem o sistema viário estadual, relacionadas com o loteamento pretendido;

II – as vias existentes ou projetadas que compõem o sistema viário básico da Aglomeração Urbana da Grande Vitória, quando for o caso;

III – as faixas “non aedificandi”, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas do domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, de no mínimo 15,00 m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV – a reserva de faixa “non aedificandi” destinada a equipamentos urbanos, tais como os de abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais e rede telefônica, quando for o caso;

V – as faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais.

Art. 41 – Após a indicação das diretrizes, a Secretaria de Estado do Planejamento – SEPL – encaminhará as plantas à Prefeitura Municipal, para a elaboração do projeto pelo interessado.

Parágrafo único – As diretrizes terão validade pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

Art. 42 – Observadas as diretrizes municipais e estaduais, o projeto de loteamento deverá ser encaminhado, antes da aprovação, pela Prefeitura Municipal à Secretaria de Estado de Planejamento – SEPL, para proceder o exame, acompanhado dos seguintes documentos:

I – planta do projeto, na escala de 1:1000 (um por mil), com curvas de nível de metro em metro, contendo as seguintes indicações:

a) – a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

b) – as áreas públicas, com as respectivas dimensões, área e destinação prevista;

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

II – projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação, quando for o caso;

III – projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água e respectiva rede de distribuição, aprovado pelo órgão competente, responsável pelo serviço de distribuição de água, indicando a fonte abastecedora e volume;

IV – projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos de coletores, assim como o local de lançamento;

V – projeto completo da rede de energia elétrica, aprovado pelo órgão competente, obedecendo às suas medidas, padrões e normas;

VI – memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo, obrigatoriamente, pelo menos:

a) – denominação, área, situação, limite e confrontações da gleba;

b) – a descrição sucinta do loteamento, com as suas características gerais;

c) – as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas diretrizes fixadas;

d) – a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;

e) – indicação da área útil das quadras e respectivos lotes;

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

VII – cronograma de execução das obras exigidas.

Art. 43 – Aplicam-se aos projetos de desmembramento as disposições previstas neste Capítulo para os projetos de loteamento, dispensada, no entanto, a documentação prevista no artigo 42, com exceção da planta do imóvel que deverá conter;

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 para a gleba.

Art. 44 – Para o exame dos projetos de loteamento ou desmembramento, a Secretaria de Estado do Planejamento – SEPL, deverá ouvir, no mínimo, os seguintes órgãos:

a) – Secretaria de Estado da Saúde;

b) – Secretaria de Estado da Agricultura.

Art. 45 – Cumpridas as exigências legais e técnicas, a Secretaria

de Estado do Planejamento – SEPL, concederá certificado de exame e anuência prévia ao projeto de parcelamento examinado.

Art. 46 – O certificado de exame e anuência prévia valerá pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação municipal, sob pena de caducidade, se neste prazo não for promovido o registro do projeto do loteamento ou desmembramento junto ao Registro de Imóveis.

Art. 47 – Concedido a anuência, o projeto será devolvido à Prefeitura Municipal, a quem compete a sua aprovação.

Art. 48 – Aplicam-se aos projetos de fracionamento e remembramento as disposições desta lei previstas para o desmembramento, sendo dispensados de exame e da anuência prévia.

Art. 49 – Considera-se fracionamento a subdivisão de gleba ou lote, em lotes destinados à edificação com o aproveitamento do sistema viário existente, sem que se abram novas vias e logradouros públicos, e sem que se prolonguem, modifiquem ou ampliem os já existentes desde que:

I – a gleba ou lote a ser fracionado quando resultante do loteamento ou sob a forma de desmembramento na vigência desta lei, e tenha área inferior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

II – a gleba ou lote a ser fracionado, quando não resultante de loteamento ou desmembramento, antes da vigência desta lei e tenha área inferior a 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados).

Parágrafo único – Considera-se também fracionamento a divisão amigável ou judicial, bem como a partilha de imóveis urbanos, em hipótese tais como sucessão “causa mortis” e dissolução de casamento.

Art. 50 – Considera-se remembramento a reunião de lotes em área maior.

#### CAPÍTULO IV

##### DO REGISTRO

Art. 51 – O loteador, ao submeter ao Registro imobiliário o projeto de loteamento ou desmembramento, a teor do artigo 18 da Lei Federal no 6.766, de 19 de dezembro de 1979, deverá também apresentar o certificado de exame e anuência prévia estatal para aprovação municipal, expedido pela Secretaria de Estado do Planejamento – SEPL.

Art. 52 – Para os efeitos do artigo 50 da Lei Federal no 6.766, de 19 de dezembro de 1979, o Ministério Público Estadual fiscalizará:

I – a observância das normas complementares estaduais em especial desta lei;

II – a observância das determinações do Certificado de exame e



da anuência prévia estadual, condicionador da aprovação municipal em especial, quanto ao cumprimento do cronograma de execução das obras.

Art. 53 – Os Oficiais de Registro de Imóveis, no atendimento ao artigo 19 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, deverão abrir vistas dos autos, no prazo referido no citado artigo, obrigatoriamente, sempre, ao representante do Ministério Público, independentemente da existência de impugnação de terceiros que, se oferecida, merecerá o processamento estabelecido em lei.

## CAPÍTULO V

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 54 – A teor do artigo 13 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, o Poder Executivo poderá definir outras áreas de interesse especial, além das constantes nesta lei.

Art. 55 – As transgressões a qualquer dispositivo desta lei sujeitarão o infrator às sanções penais, cíveis e administrativas, na forma da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 56 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 57 – Revogam-se as disposições em contrário.

Ordeño, 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, 27 de novembro de 1980.

EURICO VIEIRA DE REZENDE  
GOVERNADOR DO ESTADO

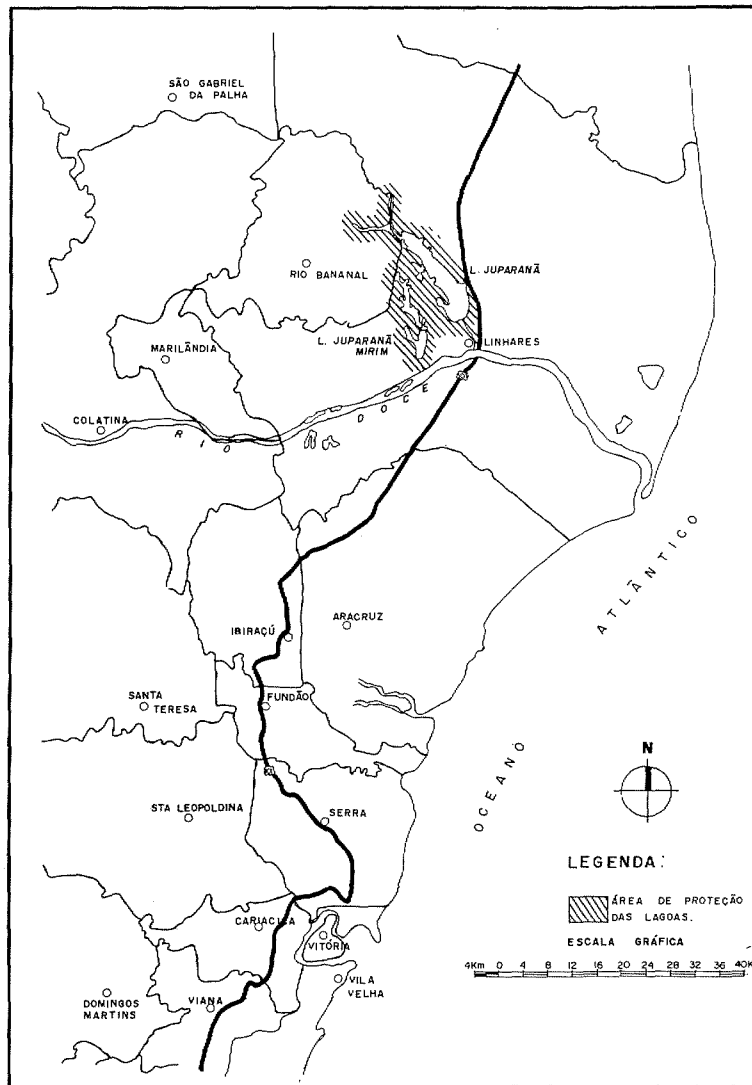
WALTER DE AGUIAR  
Secretário de Estado da Justiça em Exercício

ORESTES SECOMANDI SONEGHET  
Secretário de Estado da Fazenda

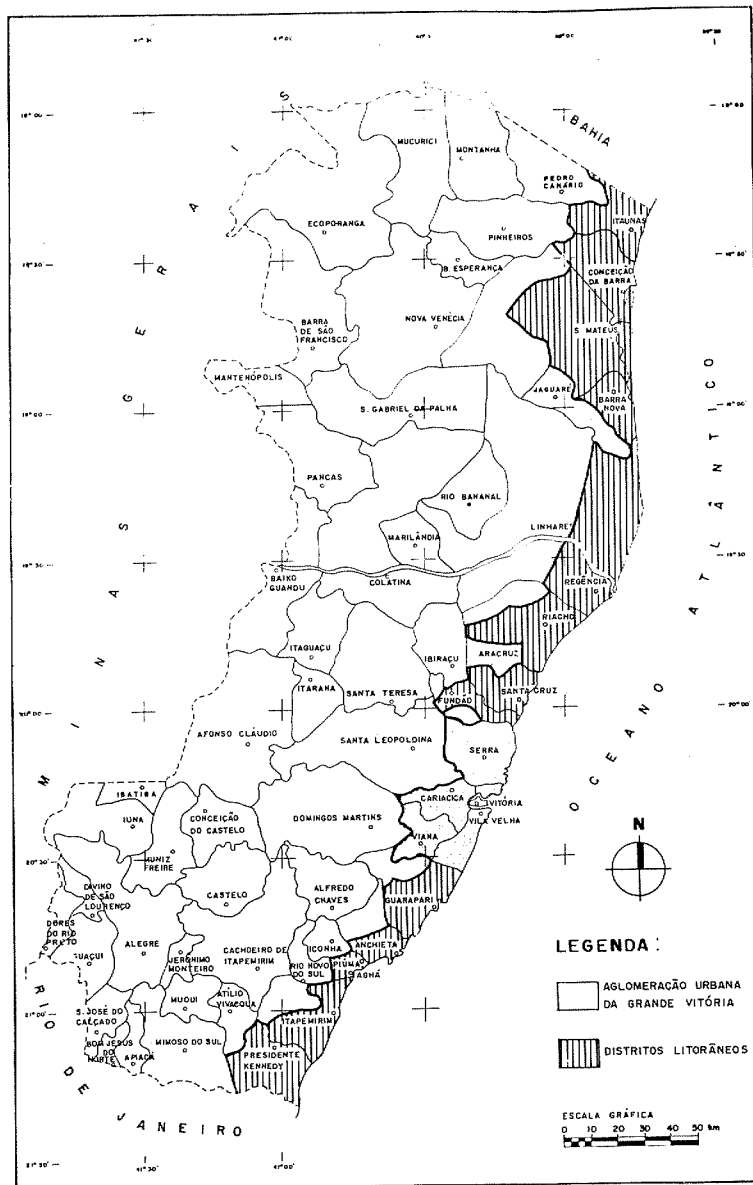
KLEBER FURTADO DE MENDONÇA  
Secretário de Estado da Agricultura

GÉLIO MARTINS FARIA  
Secretário de Estado da Saúde

# Anexo 1



# Anexo 2



**6 Decreto nº 1519-N  
de março de 1981**

DECRETO Nº 1.519-N, de 16 de março de 1981, regulamenta a Lei Estadual nº 3384, de 17 de novembro de 1980 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e da outras providências.

O GOVERNADOR DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais e tendo em vista que o parcelamento do solo urbano se encontra regulado na Lei nº 3384, de 17 de novembro de 1980, e que se faz necessário a regulamentação da tramitação de processos que dependem do exame e anuência do Estado;

DECRETA:

## CAPÍTULO I

### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Para aprovação dos projetos de parcelamento do solo pelas Prefeituras Municipais, nas condições previstas no art. 1º da Lei nº 3384, de 27 de novembro de 1980, caberá previamente, ao Estado, através da Coordenação de Planejamento proceder:

- I – indicação na planta do imóvel, das diretrizes estaduais;
- II – exame técnico;
- III – anuência prévia à aprovação municipal.

Art. 2º Ficará a cargo do Instituto Jones dos Santos Neves – IJSN, órgão vinculado à Coordenação Estadual do Planejamento – COPLAN, os procedimentos referidos nos inc. I e II do artigo anterior, cabendo à COPLAN a concessão do certificado de anuência.

## CAPÍTULO II

### DA FIXAÇÃO DAS DIRETRIZES

Art. 3º Para atendimento ao disposto no Inciso I do Art. 1º deste Decreto, a Prefeitura Municipal, onde estiver localizado o imóvel a ser parcelado, encaminhará ao Instituto Jones dos Santos Neves, os seguintes elementos:

I – planta do imóvel, em 2 (duas) cópias na escala de 1:5000 (um por cinco mil), com curvas de nível de 5 (cinco) em 5.00 m (cinco em cinco metros) contendo a indicação das diretrizes do planejamento municipal;

II – planta de situação da gleba, a ser indicada com base na Carta do Brasil, elaborada pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE edições a partir de 1978.

III – declaração das concessionárias de serviço público de saneamento e energia elétrica quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada.

Parágrafo único – Quando o parcelamento localizar-se em mais de um município os elementos, a que se refere este artigo, deverão ser encaminhados pelas respectivas Prefeituras.

Art. 4o Recebida a documentação o Instituto Jones dos Santos Neves, indicará na planta do imóvel:

I – as rodovias existentes ou projetadas que compõem o sistema viário estadual, relacionadas com o loteamento pretendido;

II – as vias existentes ou projetadas que compõem o sistema viário básico da Aglomeração Urbana da Grande Vitória, quando for o caso;

III.– as faixas “non aedificandi”, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas do domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, de, no mínimo, 15,00 m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV – a reserva de faixa “non aedificandi” destinada a equipamentos urbanos tais como os abastecimentos de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais e rede telefônica quando for o caso;

V – as faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais.

Art. 5o – O Instituto Jones dos Santos Neves terá o prazo de 60 dias para proceder a indicação das diretrizes estaduais.

Art. 6o – Após a fixação das diretrizes Estaduais o Instituto Jones dos Santos Neves encaminhará o processo à Prefeitura para elaboração do projeto definitivo pelo interessado.

Parágrafo único – Uma das cópias da planta do imóvel referida no Art. 3o, inc. 1, ficará arquivada no Instituto Jones dos Santos Neves – IJSN.

### CAPÍTULO III

#### DO EXAME E DA ANUÊNCIA

Art. 7o – A Prefeitura onde estiver localizado o parcelamento, encaminhará ao Instituto Jones dos Santos Neves, junto com o pedido de aprovação do projeto, em expediente único, os seguintes elementos, para fins de exame:

I – planta do projeto em 2 (duas) cópias, na escala de 1:1000 (um por mil), com curvas de nível, de metro em metro, contendo as seguintes indicações:

a) subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva dimensão e numeração;

b) as áreas públicas, com as respectivas dimensões, área e destinação prevista;

c) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

d) as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangências e ângulos centrais das vias;

e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos pontos de tangência de curvas das vias projetadas;

f) quadro demonstrativo das áreas úteis públicas e comunitárias.

II – Projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação, quando for o caso;

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

IV – Projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento dos caimentos de coletoras, assim como o local de lançamento;

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

VI – Memorial descritivo e justificativo do projeto em 2 (duas) cópias, contendo, obrigatoriamente, pelo menos:

a) denominação, área, situação, limite e confrontações da gleba;

b) a descrição sucinta do loteamento, limite e confrontações da gleba;

c) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas diretrizes fixadas;

d) a indicação das áreas públicas, que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;

e) indicação da área útil nas quadras e respectivos lotes;

f) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacência;

VII – Cronograma da execução das obras exigidas.

§ 1º – Não será objeto de exame os processos cuja documentação estiver incompleta.

§ 2º – A apresentação dos projetos referidos nos incisos II e V deste artigo poderá ser dispensada se o interessado apresentar declaração firmada pelo órgão competente de que a elaboração do projeto está a seu encargo.

Art. 8º – Após o exame do IJSN submeterá à Comissão Permanente de Análise de Projetos de Parcelamento do Solo – COPAPPS os projetos acompanhados de parecer técnico.

Art. 9º – A manifestação da Secretaria de Estado da Saúde e da Secretaria de Estado da Agricultura, a que se refere o Artigo 44 da Lei 3384 de 27 de novembro de 1980, será feita através de uma Comissão Permanente, composta pelo Diretor-Superintendente do Instituto Jones dos Santos Neves, pelo Chefe do Departamento de Ações Ambientais e do Diretor-Técnico do Instituto Estadual de Terras e Cartografia.

Art. 10 – Na hipótese da Comissão de Análise de Projetos concluir que o projeto não atende às exigências técnicas e legais, o processo será devolvido à Prefeitura com a identificação das irregularidades encontradas.

Art. 11 – O IJSN terá o prazo de 60 dias, a contar da data do recebimento do processo com todos os seus elementos, para proceder ao exame técnico dos projetos e submetê-lo à apreciação da Comissão Permanente de Análise de Projetos e encaminhar o processo a COPLAN, para concessão de certificado de anuência.

Art. 12 – O Certificado de anuência deverá conter, obrigatoriamente:

- I – nome do proprietário;
- II – denominação, área e situação da gleba a ser parcelada;
- III – número de quadras e lotes com as respectivas dimensões;
- IV – reserva de áreas públicas relativas as vias e logradouros, espaços livres e equipamentos, urbanos, com as respectivas dimensões e percentagens;
- V – assinatura dos membros da Comissão Permanente de Análise de Projetos no verso do Certificado de Anuência;
- VII – data da concessão do Certificado e sua validade.

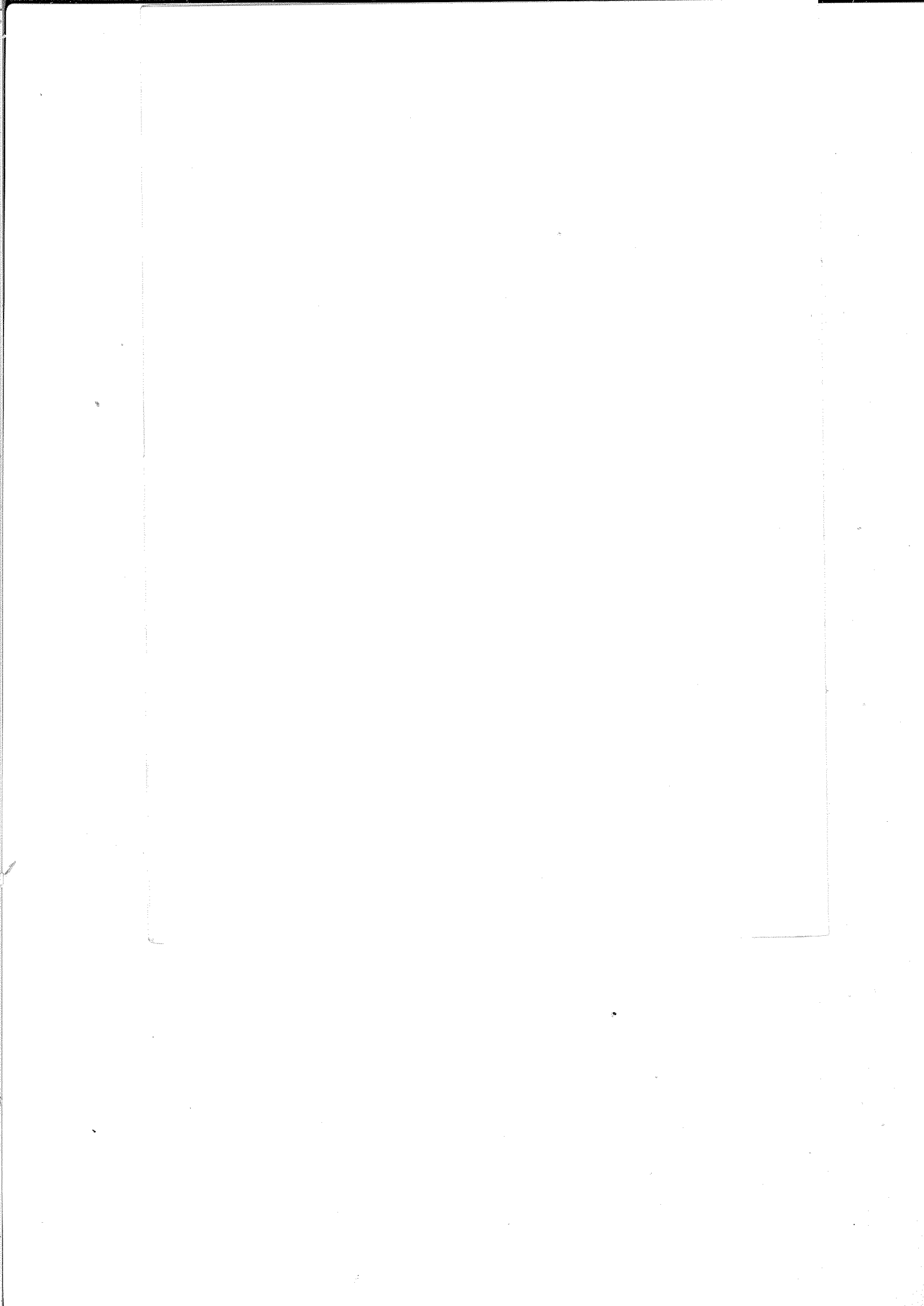
Art. 13 – Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Anchieta, em Vitória, aos 16 de março de 1981, 159º da Independência, 92º da Revolução, e 446º do Início da Colonização do Solo Espírito Santense.

**EURICO VIEIRA DE REZENDE**  
GOVERNADOR DO ESTADO

**OCTÁVIO LUIZ GUIMARÃES**  
Secretário-Chefe da Coordenação Estadual do Planejamento.





7 Provimento nº 16  
de 08 de outubro de 1980

**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

**PROVIMENTO Nº 16/80**

O Desembargador **HÉLIO GUALBERTO VASCONCELLOS**, Corregedor Geral da Justiça do Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições

**CONSIDERANDO** a edição da Lei no 6.766, de 19/12/1979, que estabeleceu nova disciplina jurídica do parcelamento do solo urbano;

**CONSIDERANDO** os propósitos da nova lei, na qual se reflete preocupação com os problemas de ordem urbanística do parcelamento do solo, ressaltando o aspecto moralizador do novo diploma, visando a resguardar o interesse coletivo, estabelecendo, para tanto, sanções rigorosas para as hipóteses de inobservância de suas disposições:

**CONSIDERANDO**, enfim, a alta dose de interesse público que se contém na matéria:

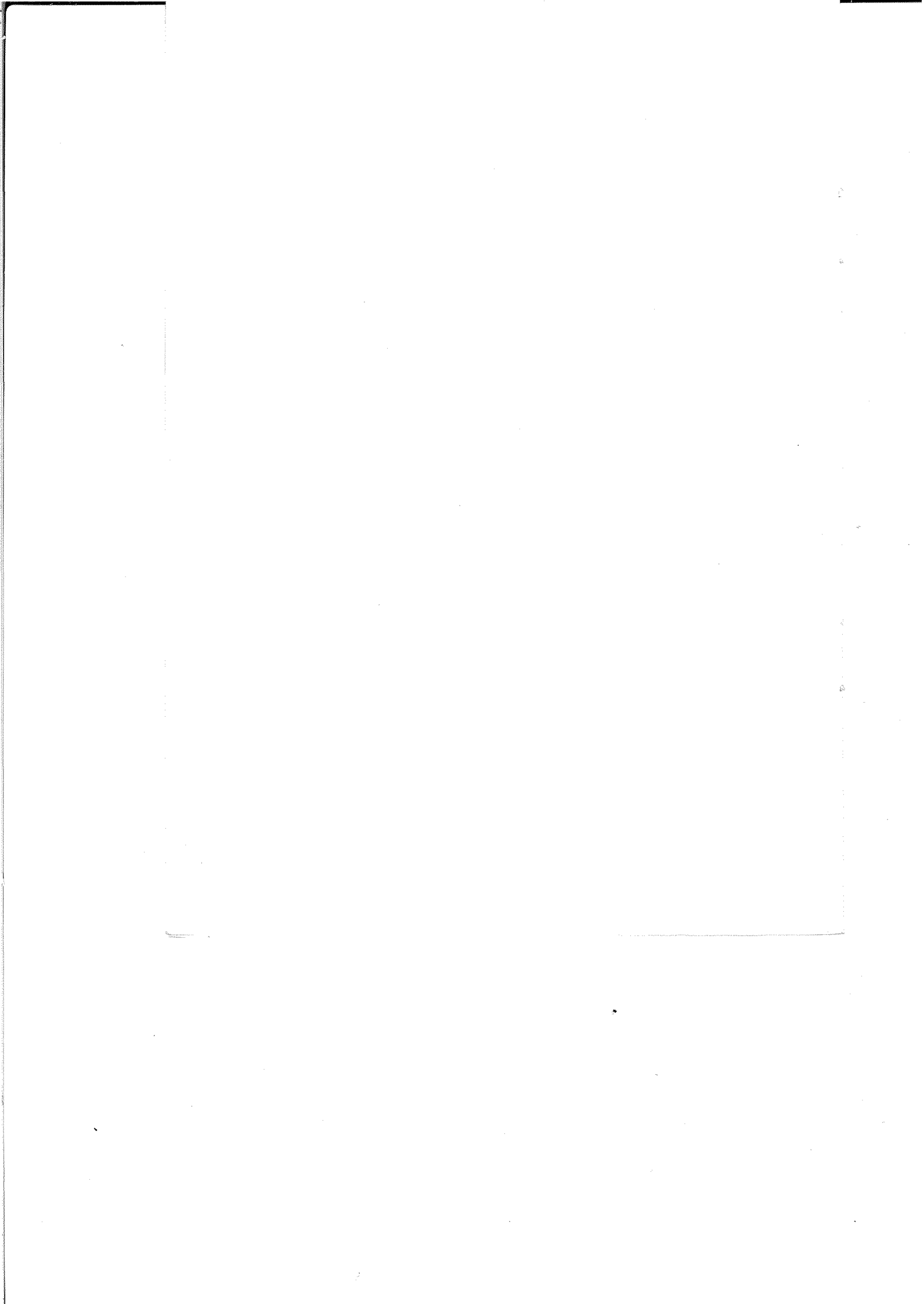
**DETERMINA** aos Srs. Oficiais do Registro de Imóveis que, submetido à serventia pedido de registro imobiliário de loteamento ou de desmembramento, na oportunidade das providências do artigo 19 da Lei no 6.766, abram vista dos autos **OBRIGATORIAMENTE, SEMPRE**, ao representante do Ministério Público, independentemente da existência de impugnação de terceiro, que se oferecida, merecerá o processamento estabelecido em lei.

Publique-se, remetendo-se cópia aos Drs. Juízes de Direito, Titulares de Varas de Registro Público e aos Srs. Oficiais do Registro de Imóveis.

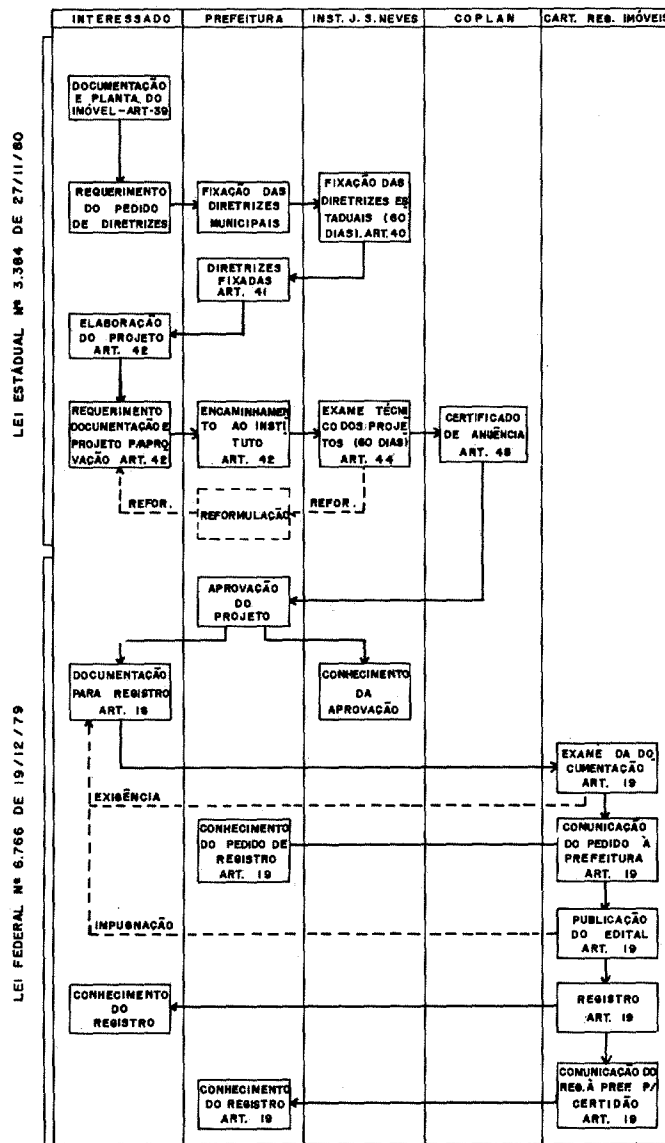
**CUMPRASE.**

Vitória, 08 de outubro de 1980  
Drs. **HÉLIO GUALBERTO VASCONCELLOS**  
Corregedor Geral de Justiça

**8 Fluxograma de Tramitação  
de processos de  
Parcelamento do Solo Urbano**



FLUXOGRAMA DE TRAMITAÇÃO DE PROCESSOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO



## 9 Endereços

**COPLAN – Coordenação Estadual do Planejamento**  
Palácio Anchieta – Praça João Clímaco – s/no  
Tel: 223-3933

**IJSN – Instituto Jones dos Santos Neves**  
Av. César Hilal – 437 – 1º andar – Praia do Suá  
Tel: 227-5044

**ESCELSA – Espírito Santo Centrais Elétricas S/A.**  
Diretoria de Planejamento e Distribuição  
Rua General Osório – no 119 A – 10º andar  
Tel: 223-5365/222-0111 – ramal 211

**CESAN – Companhia Espírito Santense de Saneamento**  
Diretoria de Projetos  
Av. Governador Bley – 186 – Ed. BEMGE – 3º andar  
Tel: 223-5399 – ramal 117

# DIÁRIO OFICIAL



PAULO CESAR HARTUNG GOMES  
GOVERNADOR

Vitória - Sexta-feira - 17 de Dezembro de 2004

## Poder Executivo

### GOVERNADORIA DO ESTADO

#### LEIS

##### LEI Nº 7.943

#### O GOVERNADOR DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

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

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

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

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

**III** - quando o parcelamento abranger área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados);

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

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

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

a) Lagoa Juparanã: começa na Rodovia ES 358, num ponto em frente à Igreja Nossa Senhora das Graças, na localidade de Comendador Rafael; segue por esta, em direção sul até o entroncamento com a antiga estrada Linhares - São Mateus; segue por esta estrada, em direção sul até o entroncamento com a Rodovia Federal BR - 101; segue por esta

Rodovia, em direção sul até o Km 144; daí segue contornando a Lagoa mantendo a distância de 02 km (dois quilômetros) de sua margem até encontrar a Rodovia ES 358 nas proximidades da localidade Nativo do Pombo; segue por esta Rodovia, em direção sul até o ponto inicial;

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

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

a) no Município de Conceição da Barra:

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

b) no Município de São Mateus:

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

c) no Município de Linhares:

1. Distrito de Regência;

d) no Município de Aracruz:

1. Distrito de Riacho;
2. Distrito de Santa Cruz;

e) no Município de Fundão:

1. Distrito de Praia Grande;
- f) no Município de Guarapari:

1. Distrito-Sede;
- g) no Município de Anchieta:

1. Distrito-Sede;

h) no Município de Piúma:

1. Distrito-Sede;
2. Distrito de Aghá;

i) no Município de Itapemirim:

1. Distrito-Sede;
2. Distrito de Itaipava;

j) no Município de Marataizes:

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 comple-

Obs.: Lei no. 3384/1980 revogada pelo artigo m. 43 da lei n. 7943 de 17 dez. 2004.



mentares 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 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e frente mínima de 20 m (vinte metros);

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

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

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

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

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

mananciais, observadas ainda as exigências da legislação ambiental;

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

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

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

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

**d)** rede de energia elétrica;

**e)** vias de circulação.

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

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

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

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

#### Subseção II Das Áreas de Interesse Especial

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

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

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

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

**IV** - implantação, no mínimo, dos

seguintes equipamentos urbanos:

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

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

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

**d)** rede de energia elétrica;

**e)** vias de circulação.

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

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

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

### Subseção III Das Áreas Limítrofes

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

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

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

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

### Subseção IV Da Região Metropolitana da Grande Vitória

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

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

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

**III** - a porcentagem de áreas

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

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

a) sistema de abastecimento de água potável;

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

c) sistema de escoamento das águas pluviais;

d) rede de distribuição de energia elétrica;

e) vias de circulação.

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

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

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

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

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

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

**IV** - implantação dos seguintes equipamentos urbanos:

a) rede de abastecimento de água potável;

b) rede de distribuição de energia elétrica;

c) sistema de escoamento de água pluvial;

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

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

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

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

**Subseção VI**  
**Dos Loteamentos Industriais**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 32.** Nos loteamentos destinados

ao uso industrial deverão ser observados os seguintes requisitos:

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

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

a) sistema de abastecimento de água;

b) sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos industriais e sanitários, nos termos da legislação vigente;

c) sistema de escoamento de águas pluviais;

d) rede de energia elétrica;

e) pavimentação adequada das vias e assentamento de meios-fios.

**CAPÍTULO III**  
**DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO**

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

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

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

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

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

**II** - sistema de esgotamento sanitário;

**III** - sistema de drenagem pluvial superficial;

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

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

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

**Art. 37.** Caberá ao órgão técnico metropolitano, quando instituído, o exame e a anuência prévia à

aprovação dos projetos de parcelamento do solo nos municípios integrantes da Região Metropolitana.

**CAPÍTULO IV**  
**DO REGISTRO**

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

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

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

**CAPÍTULO V**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

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

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

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

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

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

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

**PAULO CESAR HARTUNG GOMES**  
Governador do Estado

**FERNANDO ZARDINI ANTONIO**  
Secretário de Estado da Justiça

**NEIVALDO BRAGATO**  
Secretário de Estado do Governo

**GUILHERME GOMES DIAS**  
Secretário de Estado do Planejamento, Orçamento e Gestão

**MARIA DA GLÓRIA BRITO ABAURRE**  
Secretária de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos

**RITA DE CASSIA PASTE CAMATA**  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento, Infra-Estrutura e dos Transportes

**LEI Nº 7.944**  
**O GOVERNADOR DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

Autoriza o Poder Executivo a alienar, por meio de doação, com cláusulas de encargos e reversão, o direito preferencial ao aforamento sobre os terrenos de marinha, seus acrescidos

GOVERNO DEMOCRÁTICO DO ESPÍRITO SA  
ADM. JOSÉ MORAES