



Lei N° 1.311, de 14 de Dezembro de 1999.

***DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO
DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE
SANTA TERESA, ESTADO DO
ESPÍRITO SANTO.***

A Câmara Municipal de Santa Teresa, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, manda que tenha execução a seguinte LEI:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

Art. 2º Só é admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, em zona urbana ou de expansão urbana, assim definida pela Lei Municipal.

Art. 3º O parcelamento do solo para fins urbanos pode ser efetuado mediante loteamento ou desmembramento.

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

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

Art. 4º Em função do uso a que se destinam os loteamentos são classificados nas seguintes categorias:



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

I - loteamento para uso residencial - é aquele em que o parcelamento do solo se destina à edificação para atividades predominantemente residenciais ou exercidas em função de habitação, ou de atividades complementares e compatíveis com estas;

II - loteamento para uso industrial - é aquele em que o parcelamento do solo se destina predominantemente à implantação de atividades industriais e de atividades complementares ou compatíveis com estas;

III - loteamentos para urbanização específica - são aqueles realizados com o objetivo de atender à implantação dos programas de interesse social, previamente aprovados pelo órgão público competente, com padrões urbanísticos especiais, para atender às classes de população de menor renda;

IV - loteamentos destinados à edificação de conjuntos habitacionais 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.

Art. 5º Não será permitido o parcelamento do solo em:

I - terrenos alagadiços ou sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar-lhes a proteção e o escoamento das águas;

II - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) salvo nas condições estabelecidas no Art. 10 § 2º;

III - terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

IV - terrenos aterrados com lixo ou matérias nocivas à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

V - terrenos onde a poluição comprometa as condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

VI - áreas de preservação permanente e reserva ecológica, definidas em legislação federal, estadual ou municipal;

VII - terrenos que não tenham acesso direto à via ou logradouro público;



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

VIII - sítios arqueológicos definidos em legislação federal, estadual ou municipal.

Parágrafo único - As providências e correções exigidas nos incisos I, IV e V deverão ser objeto de parecer técnico favorável dos órgãos estadual e municipal de proteção e conservação do meio ambiente.

Art. 6º Na implantação dos projetos de loteamento é obrigatória a manutenção da vegetação existente e a observância da topografia local, não se permitindo movimento de terra nem cortes e aterros que possam alterar predatoriamente as formas dos acidentes naturais da região.

CAPÍTULO II **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS** **PARA LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO**

Seção I

Art. 7º Os projetos de loteamento e desmembramento devem atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos neste Capítulo, salvo em situações especiais, devidamente autorizadas por Lei específica, que serão objeto de programas de urbanização e recuperação ambiental, se necessário.

Art. 8º A percentagem de áreas públicas destinada ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres, de uso público, não pode ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada e deve atender aos seguintes requisitos:

I - 5% (cinco por cento), no mínimo, para espaços livres, de uso público;

II - 5% (cinco por cento), no mínimo, para equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 9º Quando o percentual de área utilizado para o sistema viário for inferior a 25% (vinte e cinco por cento) a diferença resultante deve ser acrescida aos espaços livres, de uso público.



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

Art. 10 As dimensões mínimas dos lotes, deverão ser estabelecidas de acordo com os Modelos de Parcelamento (MP), subdivididos em MP1 e MP2, conforme mapa do Anexo I.

§ 1º O Modelo de Parcelamento (MP1) aplica-se à gleba em áreas com declividade inferior a 30% (trinta por cento), observadas as seguintes dimensões mínimas dos lotes:

- área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), e testada mínima de 10,00m (dez metros).

§ 2º O Modelo de Parcelamento (MP2) aplica-se à gleba em áreas de declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), observadas as seguintes dimensões mínimas dos lotes:

- área de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados), e testada mínima de 20,00m (vinte metros).

Art. 11 Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, é obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15,00m (quinze metros) de cada lado.

Parágrafo único - Neste caso a faixa “non aedificandi” pode ser usada para implantação do sistema viário.

Art. 12 Ao longo das águas correntes e dormentes é obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de, no mínimo 15,00m (quinze metros) de cada lado, contados das margens, salvo maiores exigências da legislação específica.

Parágrafo único - As faixas “non aedificandi” referidas neste artigo, não serão computadas para efeito do cálculo de áreas destinadas aos espaços livres, de uso público.

Art. 13 A execução de um parcelamento do solo deve ser precedida da implantação dos seguintes equipamentos urbanos, no mínimo:

- I - obras de escoamento de águas pluviais;
- II - rede e equipamento para abastecimento de água potável;
- III - rede de energia elétrica;



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

IV - rede de esgoto sanitário em todas as vias, com tratamento primário antes da disposição final do efluente, devidamente aprovada pelo órgão competente, quando, a juízo deste, a gleba a ser parcelada não apresentar condições geológicas que permitam a implantação de fossa séptica e sumidouro.

Art. 14 Quando a solução de drenagem for feita através de galerias será admitida a sua utilização também como rede de esgoto sanitário desde que obedecido o disposto no inciso IV, do artigo anterior.

Art. 15 O comprimento das quadras no Modelo de Parcelamento (MP1), não pode ser superior a 200,00m (duzentos metros), e a largura máxima admitida será de 100,00m (cem metros).

Art. 16 Quando o terreno apresentar inclinação superior a 15% (quinze por cento) serão admitidas quadras com tamanhos diferentes do referido no artigo anterior, desde que:

I - as vias sejam construídas no sentido das curvas de nível;

II - a cada 200,00m (duzentos metros), seja aberta uma passagem de pedestre com largura mínima de 3,00m (três metros).

Art. 17 Consideram-se espaços livres, de uso público, as praças, jardins, parques e demais áreas verdes.

Art. 18 Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e canalização de gás.

Art. 19 Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e correlatos.

Seção II **Do Sistema de Circulação** **dos Loteamentos**

Art. 20 As vias de circulação classificam-se para efeito desta Lei, em função dos seguintes elementos:



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

I - vias principais: são vias intraurbanas que conciliam tráfego de passagem com o tráfego local. São vias importantes, que possuem ocupação lindeira de uso misto. Apresentam pontos de ônibus e significativa circulação de pedestres. Cortam, geralmente, centros de concentração de atividades, bairros ou centros urbanos;

II - Vias coletoras: são vias intraurbanas que realizam o escoamento, coleta e distribuição do tráfego de áreas homogêneas (bairros e centros comerciais) para alimentação das vias principais ou corredores próximos;

III - vias locais: são vias intraurbanas de acesso direto a áreas específicas, nas quais se incluem áreas residenciais, comerciais, industriais;

IV - vias especiais: são vias que se destinam a um tráfego com características específicas tais como pedestres, cargas e bicicletas.

§ 1º As larguras das vias são aquelas constantes do Anexo II desta Lei.

§ 2º Nos loteamentos destinados à urbanização específica ou conjuntos habitacionais de interesse social, as larguras mínimas das vias podem ser diferentes daquelas constantes no Anexo II desta Lei, admitida se para menor, uma variação de no máximo 30% (trinta por cento).

Art. 21 A declividade mínima nas vias de circulação será de 0,5% (meio por cento) e a máxima 7% (sete por cento), excetuando-se as vias locais onde ela será de até 15% (quinze por cento), no máximo.

Art. 22 As vias do loteamento devem articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º Só serão permitidas vias locais sem saída, quando providas de praças de retorno na extremidade, que permitam a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 14,00m (quatorze metros), devendo ser prevista uma passagem para pedestres na extremidade.

§ 2º As vias locais devem ter acesso direto às vias coletoras, evitando-se interferências com as vias principais. No caso de acesso direto às vias principais, as vias locais devem ser do tipo "sem saída".

§ 3º As atividades de comércio devem concentrar-se nas vias principais e as atividades de lazer nas vias coletoras.



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

Art. 23 A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura Municipal, não pode ser inferior à largura desta, ainda que, pela sua função e características, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 24 A divisão das vias de circulação em pista de rolamento e passeios ou calçadas deve obedecer aos seguintes critérios:

I - a pista de rolamento será composta de faixas que variam de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), conforme a classificação da via, constante do Anexo II ;

II - Os passeios ou calçadas deverão ter declividade de 3% (três por cento) no sentido transversal e não poderão ter largura inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 25 Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos devem ser concordados por um arco de círculo que apresente um raio mínimo de 3,00m (três metros), conforme demonstrado no Anexo II desta Lei.

Art. 26 Nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, é obrigatório o talude, com sistema de proteção quanto à drenagem, cuja declividade máxima será de 60% (sessenta por cento) e altura máxima de 6,00m (seis metros).

Parágrafo único - O talude deve ser protegido por cobertura vegetal, podendo ser substituído por estrutura de contenção, às expensas do loteador.

Art. 27 A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só pode ser feita por meio de números ou letras.

Seção III Do Desmembramento

Art. 28 Nos projetos de desmembramento é exigida reserva, nunca inferior a 15% (quinze por cento) de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres, de uso público, observada a seguinte proporção:

I - 10% (dez por cento) de áreas livres, de uso público;



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

II - 5% (cinco por cento) de áreas para equipamentos comunitários

Parágrafo único - Nos projetos de desmembramento de terreno loteado que esteja em conformidade com esta Lei, será dispensada a reserva de áreas públicas referida no “caput” deste artigo.

Art. 29 Nos projetos de desmembramento decorrentes de loteamento cuja destinação de área pública tenha sido inferior a 35% (trinta e cinco por cento), a reserva de área pública deve ser complementada, a critério do órgão municipal competente.

Art. 30 Aplicam-se aos desmembramentos, além das disposições contidas nesta Seção, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento estabelecidas nos artigos 10, 11 e 12 desta Lei.

Seção IV

Das Disposições Técnicas Especiais

Art. 31 Os parcelamentos para fins industriais devem ser previamente examinados pelos órgãos competentes, tendo em vista o cumprimento das disposições legais pertinentes.

Art. 32 Os cursos d'água não podem ser aterrados, canalizados ou tubulados, sem prévia anuência da Prefeitura e do órgão estadual competente.

Parágrafo único - Ficam proibidas as edificações sobre os rios.

Art. 33 Quando um projeto de parcelamento envolver sítios de valor histórico, arquitetônico ou que contenham algum aspecto paisagístico de especial interesse, por ventura ainda não enquadrados nas disposições do artigo 5º, VIII, desta Lei serão tomadas medidas para sua defesa, podendo a Prefeitura Municipal estabelecer condições de preservação específicas.

CAPÍTULO III

DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

Art. 34 A implantação de condomínios constituídos por unidades autônomas, edificações térreas ou assobradadas, geminadas ou não, com características de habitação unifamiliar, deve obedecer às disposições desta Lei e demais normas aplicáveis.

Parágrafo único - Para efeito desta Lei não será permitida implantação de condomínio por unidades autônomas constituídas por edificações de dois ou mais pavimentos com características de habitação multifamiliar.

Art. 35 Aplica-se à constituição de condomínios por unidades autônomas, o disposto no Artigo 5º desta Lei.

Art. 36 Na instituição de condomínios por unidades autônomas é obrigatória:

- I - a instalação de rede e equipamento para o abastecimento de água potável;
- II - rede de energia elétrica para iluminação das vias condominiais;
- III - rede de drenagem pluvial;
- IV - sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários, e
- V - obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum.

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

Art. 37 Quando as glebas sobre as quais se pretenda implantar o condomínio por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável e energia elétrica, tais serviços serão implantados pelo incorporador, na forma da legislação específica.

Art. 38 As obras relativas às edificações, instalações e coisas de uso comum devem ser executadas simultaneamente com aquelas de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

Parágrafo único - A concessão do *habite-se* para edificações que forem erigidas no terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às edificações, instalações e coisas de uso comum, na forma do cronograma aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 39 Na instituição de condomínio por unidades autônomas constituídas por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar, devem ser atendidos os seguintes requisitos:

I - quando em terreno com área igual ou inferior a 6.000,00m² (seis mil metros quadrados), deve ser observado o seguinte:

- testada mínima de 10,00m (dez metros), para o logradouro público.

II - quando em terreno com área superior a 6.000,00 m² (seis mil metros quadrados), devem ser atendidos os seguintes requisitos:

a) testada mínima de 20,00m (vinte metros) para os logradouros públicos;

b) área máxima da gleba, 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados);

III - área do terreno de cada unidade autônoma, compreendendo aquela ocupada pela edificação e a reserva para utilização exclusiva, obedecendo ao disposto no Artigo 10, desta Lei.

IV - áreas livres, de uso comum, destinadas a jardins, acesso a equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos urbanos, em proporção igual ou superior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total do terreno, mantendo o máximo de vegetação natural;

V - acesso de cada unidade autônoma à via pública, adequado ao trânsito de veículos e pedestres, que deve ter:

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

b) distância mínima de 3,00m (três metros) dos limites do terreno de cada unidade autônoma, medida da borda mais próxima da pista de rolamento.



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

VI - locais de estacionamento, na proporção mínima de uma vaga para cada unidade autônoma;

VII - a taxa máxima de ocupação para as edificações em cada unidade autônoma sem prejuízo dos demais índices de controle urbanístico será:

a) de 60% (sessenta por cento) para áreas do Modelo do Parcelamento -MP1;

b) de 20% (vinte por cento) para áreas do modelo de parcelamento -MP2;

VIII - proibição de executar obras nos locais onde existam elementos naturais significativos, em especial vegetação, a serem preservados, devendo tais locais serem incluídos nas áreas livres, de uso comum, destinadas a jardins, lazer e recreação;

IX - garantir acesso público, com pista de rolamento com largura mínima de 10,00m (dez metros) nos locais de interesse turístico, tais como mirantes, cachoeiras e lagoas.

Art. 40 A instituição de condomínios por unidades autônomas, bem como a construção das edificações que lhes correspondam, dependem de prévia aprovação municipal.

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Art. 41 Os bens referentes ao patrimônio ambiental ficam sujeitos ao disposto neste Capítulo, com vistas à preservação do meio ambiente e uso racional dos recursos naturais.

Art. 42 As florestas existentes no território do Município e as demais formas de vida reconhecidas de utilidade para as áreas que revestem, são bens de interesse comum, exercendo-se o direito de propriedade com as limitações estabelecidas por lei.

Art. 43 O Município exercerá, por iniciativa própria, com base na legislação pertinente, o poder na fiscalização e guarda da fauna e da flora.



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

Art. 44 Para efeito de imposição das sanções previstas no Código Penal e na Lei de Contravenções Penais, relativas à destruição de florestas ou das demais formas de vida, os órgãos públicos competentes comunicarão o fato ao Ministério Público.

CAPÍTULO V DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

Seção I Da Fixação de Diretrizes para o Loteamento

Art. 45 Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deve solicitar, através de requerimento à Prefeitura Municipal, definição das diretrizes urbanísticas para serem adotadas na gleba a ser loteada, apresentando, para esse fim:

I - planta plani-altimétrica do imóvel em 2 (duas) cópias na escala 1:5000 (um para cinco mil), com curvas de nível de 5,00m em 5,00m (cinco em cinco metros), assinada pelo proprietário e por profissional legalmente habilitado no CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e a Agronomia e com a respectiva ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, constando as seguintes informações:

a) denominação do loteamento, estabelecendo a dimensão da área e seus limites correspondentes;

b) localização dos cursos d'água, nascentes e lagoas existentes no imóvel ou próximos a ele;

c) indicação de bosques, monumentos naturais e demais acidentes geográficos, além das árvores de porte existentes no sítio;

d) indicação das linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações, serviços de utilidade pública existentes no local ou projetados, numa faixa de 30,00m (trinta metros) das divisas da área a ser loteada;

e) indicação das ferrovias ou rodovias com suas faixas de domínio, existentes numa extensão de até 30,00m (trinta metros) das divisas da área a ser loteada;



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

f) indicação dos arruamentos contíguos ou vizinhos da área a ser loteada, em todo seu perímetro;

g) indicação do uso predominante a que se destinará o loteamento;

h) outras informações que possam ser de interesse da Prefeitura Municipal para a fixação das diretrizes;

II - planta de situação da gleba;

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

IV - título de propriedade da área.

Art. 46 O órgão municipal competente indicará, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, as seguintes diretrizes:

I - as vias de circulação do sistema viário básico do Município, relacionadas com a área que se pretende parcelar, de modo a permitir a articulação com o sistema proposto;

II - localização das áreas destinadas ao uso público;

III - faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais;

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

V - a reserva de faixas “non aedificandi” destinadas a equipamentos urbanos, tais como os de abastecimento de água, energia elétrica, serviços de esgoto, quando for o caso;

VI - outras diretrizes julgadas necessárias à elaboração do projeto.

Art. 47 As diretrizes urbanísticas municipais, fixadas para a área a ser parcelada, vigorarão pelo prazo de 1 (um) ano.



Seção II Da Aprovação do Loteamento

Art. 48 Atendidas as diretrizes municipais quando da elaboração do projeto, o interessado deve requerer à Prefeitura Municipal a sua aprovação, juntando os seguintes documentos:

I - planta original do projeto, em papel vegetal ou uma cópia do original em vegetal copiativo, na escala de 1:1.000 (um para mil), assinalando curvas de nível de metro em metro, mais 1 (uma) cópia heliográfica, todas assinadas pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia-CREA-ES, registrado na Prefeitura, contendo as seguintes indicações:

- a) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensão e numeração;
- b) áreas públicas, com as respectivas dimensões, e destinação prevista;
- c) sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- d) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- e) perfis longitudinais e transversais das vias de circulação e praças;
- f) quadro demonstrativo da área total, áreas úteis e áreas públicas.

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

III - projeto de rede de esgotos sanitários, indicando o local de lançamento dos resíduos e tratamento, quando for o caso;

IV - projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água e respectiva rede de distribuição aprovado pelo órgão responsável pelo serviço de distribuição de água, indicando a fonte abastecedora e o volume;

V - projeto completo de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento dos caimentos de coletores, assim como o local de lançamento;



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

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

VII - memorial descritivo e justificado do projeto, contendo, obrigatoriamente:

- a) denominação, área, situação, limites e confrontações da gleba;
- b) descrição sucinta do loteamento, com as suas características gerais;
- c) condições urbanísticas e as limitações que incidam sobre os lotes e diretrizes fixadas;
- d) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- e) indicações da área útil das quadras e respectivos lotes;
- f) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;

VIII - cronograma de execução das obras;

IX - título de propriedade;

X - certidões negativas de tributos que incidam sobre o imóvel e outros gravames.

Art. 49 A realização das obras será executada segundo cronograma a ser aprovado pela Prefeitura, sendo sua execução de responsabilidade exclusiva do proprietário, cabendo ao Poder Público sua fiscalização.

Art. 50 O loteador deverá firmar, com a Prefeitura, Termo de Compromisso de Execução das Obras de Infra-estrutura, através da prestação de garantia, no valor equivalente ao custo orçado, segundo uma das seguintes modalidades:

I - garantia hipotecária ou fidejussória;

II - caução em dinheiro ou títulos da dívida pública.

Art. 51 Na hipótese em que for adotada a modalidade de garantia hipotecária, recaindo esta sobre o imóvel objeto do loteamento, dele devem ser destinados, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área útil para tal fim.



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

Parágrafo único - Sendo o caso, na planta original e na cópia do projeto do loteamento a Prefeitura identificará junto ao carimbo de aprovação as áreas a serem dadas em garantia.

Art. 52 Do *Termo de Compromisso* a ser assinado no ato da aprovação, constará, obrigatoriamente:

I - expressa declaração do proprietário, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e cumprir o cronograma de obras;

II - indicação e comprovante da modalidade de prestação da garantia e, na hipótese da garantia hipotecária incidir sobre o imóvel a lotear, relação das quadras e lotes gravados;

III - indicação das áreas públicas;

IV - indicação das obras a serem executadas pelo proprietário e dos prazos em que se obriga a efetuar-las, não podendo exceder a 2 (dois) anos.

Art. 53 Cumpridas as exigências legais, o órgão municipal competente encaminhará o processo ao Prefeito Municipal que baixará o Decreto de aprovação do loteamento.

Parágrafo único - O Decreto de aprovação deve conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - dados que caracterizem e identifiquem o imóvel;

II - indicação das áreas destinadas ao uso público;

III - modalidade das garantias com as indicações e detalhes necessários.

Art. 54 O órgão municipal competente terá o prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de entrada do processo na Prefeitura, para sua aprovação.

Art. 55 O Alvará de Licença para início das obras deve ser requerido à Prefeitura, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do Decreto de aprovação, caracterizando-se o início das obras pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

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



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

§ 2º A pedido do interessado, o prazo estabelecido no parágrafo anterior poderá ser prorrogado por até um ano, a critério da autoridade competente.

Art. 56 O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado mediante solicitação do interessado, dentro do prazo referido no Art. 57, desta Lei, antes de seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único - A modificação do projeto só pode ser requerida, uma vez, quando será expedido novo Alvará de Licença.

Art. 57 Aprovado o projeto de loteamento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do Decreto de aprovação, sob pena de caducidade.

Art. 58 Uma vez concluídas as obras constantes de um projeto, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após a competente vistoria, poderá liberar a garantia prestada, através de um Termo de Verificação de Obras.

Parágrafo único - A garantia prestada poderá ser liberada em etapas, através de declaração assinada pelo Prefeito Municipal, na medida em que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

I - 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, assentamento de meios-fios e construção de rede de águas pluviais;

II - 70% (setenta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água, energia elétrica e rede de esgoto sanitário, quando for o caso, ou seja, com a conclusão das obras projetadas.

Seção III

Da Fixação de Diretrizes e da Aprovação para o Desmembramento

Art. 59 Aplicam-se aos projetos de desmembramento as disposições previstas neste Capítulo para os projetos de loteamento, dispensada, no entanto, a documentação prevista no artigo 48, com exceção da planta do imóvel que deve conter:

I - indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II- indicação do tipo de uso predominante no local;

III - indicação da divisão de lotes pretendida para a gleba.

Art. 60 Cumpridas as exigências legais, se o projeto de desmembramento estiver em condições de ser aprovado, o Prefeito Municipal baixará o Decreto de aprovação do desmembramento.

Art. 61 No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da publicação do Decreto de aprovação, o proprietário deverá proceder a inscrição do desmembramento no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade.

Seção IV

Da Aprovação dos Condomínios por Unidades Autônomas

Art. 62 O processo de aprovação do projeto de condomínio por unidades autônomas será feito mediante requerimento do proprietário, acompanhado dos seguintes documentos:

I - planta plani-altimétrica do lote ou gleba, na escala de 1:1.000 (um para mil) com curvas de nível de metro em metro, em papel copiativo, mais 1 (uma) cópia heliográfica, assinadas pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, devendo conter as seguintes indicações:

a) área e testada do lote ou gleba;

b) localização e área do terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reserva para utilização exclusiva;

c) as áreas livres, de uso comum;

d) as vias de acesso de cada unidade autônoma, com as respectivas dimensões, características geométricas e tipo de pavimentação;

e) os recuos exigidos para as edificações, devidamente cotados.

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

III - elevações do conjunto, na mesma escala da planta geral, tomadas das vias públicas e das divisas que delimitam o condomínio;

IV - projetos completos das redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum, apresentados no original em papel vegetal ou em papel copiativo, mais 1 (uma) cópia heliográfica para cada projeto, devidamente aprovado pelos órgãos competentes;

V - projeto arquitetônico relativo às edificações;

VI - título de propriedade ou domínio útil do terreno;

VII - certidão negativa dos tributos municipais;

VIII - memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo, obrigatoriamente:

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

b) as condições urbanísticas do condomínio por unidades autônomas e as limitações que incidam sobre as áreas reservadas para utilização exclusiva e suas construções;

c) o partido arquitetônico adotado;

d) o nome e situação do loteamento a que a(s) gleba(s) pertença(m) e a localização da(s) gleba(s) no loteamento com respectivas dimensão e área;

e) indicação da fração ideal do terreno e coisas comuns, correspondentes a cada unidade autônoma.

X - cronograma das obras a serem realizadas.



CAPÍTULO VI **DA FISCALIZAÇÃO, NOTIFICAÇÃO E VISTORIA**

Seção I **Da Fiscalização**

Art. 63 A fiscalização da execução dos projetos de parcelamento do solo será exercida pelo órgão municipal competente através de seus agentes fiscalizadores.

Art. 64 Compete à Prefeitura Municipal no exercício da fiscalização:

I - verificar a obediência dos “grades”, largura das vias e passeios, tipo de pavimentação das vias, instalação da rede de águas pluviais, de abastecimento e servidas, marcação dos lotes, quadras, logradouros públicos e outros equipamentos, de acordo com os projetos aprovados;

II - efetuar as vistorias necessárias para aferir o cumprimento do projeto.

III - comunicar aos órgãos competentes, para as providências cabíveis, as irregularidades observadas na execução do projeto;

IV - realizar vistorias requeridas pelo interessado, para a concessão do alvará de conclusão de obras e outros.

Parágrafo único. Compete, ainda, à Prefeitura, no exercício do Poder de Polícia:

I - adotar providências punitivas quanto a projetos de parcelamento do solo não aprovados;

II - autuar pelas infrações verificadas e aplicar as sanções correspondentes.

Seção II **Da Notificação e Vistoria**

Art. 65 Sempre que se verificar infração aos dispositivos desta Lei, o infrator será notificado para:



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

I - cessar quaisquer atividades nela não expressamente autorizadas;

II - corrigir aquilo que esteja em desacordo com as especificações contidas no respectivo projeto.

Art. 66 As notificações expedidas pelo órgão fiscalizador, mencionarão o tipo de infração cometida, determinando o prazo para correção e/ou cessação.

Parágrafo único - O não atendimento à notificação, determinará a aplicação de auto de infração, com embargo das obras porventura em execução e multas, aplicáveis de acordo com a Tabela constante do Anexo IV desta Lei.

Art. 67 Os recursos contra auto de infração serão interpostos no prazo de 48:00hs (quarenta e oito horas) do *ciente*, dirigidos ao órgão municipal competente.

Art. 68 A Prefeitura determinará, “ex-officio” ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que for denunciada ameaça ou consumação de dasabamentos de terras ou rochas, obstrução ou desvio de cursos d’água, de canalização em geral, bem como o desmatamento de áreas protegidas por legislação específica.

§ 1º As vistorias serão feitas por comissão designada pelo Prefeito Municipal.

§ 2º O Prefeito Municipal formulará os quesitos que entender à comissão, que procederá às diligências julgadas necessárias, comunicando as conclusões apuradas em laudo tecnicamente fundamentado.

§ 3º A comunicação será encaminhada ao Prefeito Municipal, no prazo por este estipulado, para adoção das providências cabíveis.

Art. 69 Das conclusões e da determinação do Prefeito Municipal, o proprietário ou o infrator será notificado para sanar as irregularidades mencionadas na notificação, no prazo estabelecido e/ou, se for o caso, abster-se de praticá-las.



CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 70 Examinar-se-ão de acordo com o regime urbanístico vigente à época do seu requerimento, os processos administrativos protocolados antes da vigência desta Lei e em tramitação nos órgãos técnicos municipais, concernentes a:

I - aprovação de projeto de loteamento, ainda não concedida, desde que, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da vigência desta Lei seja promovida sua inscrição no Registro de Imóveis, licenciada e iniciadas as obras;

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

Parágrafo único - Consideram-se iniciadas as obras de um loteamento quando tenha havido pelo menos a abertura e o nivelamento das vias de circulação.

Art. 71 Os processos administrativos de modificação de projetos serão examinados de acordo com o regime urbanístico vigente à época em que houver sido protocolado na Prefeitura Municipal o requerimento de modificação.

Art. 72 Decorridos os prazos a que se refere este Capítulo será exigido novo pedido de aprovação e de licença, de acordo com as disposições desta Lei.

Art. 73 Integram esta Lei os Anexos I, II, III, IV e V.

Art. 74 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala Augusto Ruschi, em 14 de Dezembro de 1999.


Evanir Vieira da Silva
Presidente



ANEXOS

ANEXO I - Modelos de Parcelamento (mapa)

ANEXO II - Seções Transversais e Raios de Curvatura Típicos das Vias Urbanas e Características Geométricas e Físicas de Sistema de Circulação dos Loteamentos

ANEXO III - Características Geométricas e Físicas do Sistema de Circulação dos Loteamentos

ANEXO IV - Tabela de Multas por Desatendimento à Lei de Parcelamento do Solo

ANEXO V - Glossário



ANEXO I

MODELOS DE PARCELAMENTO (MAPA)

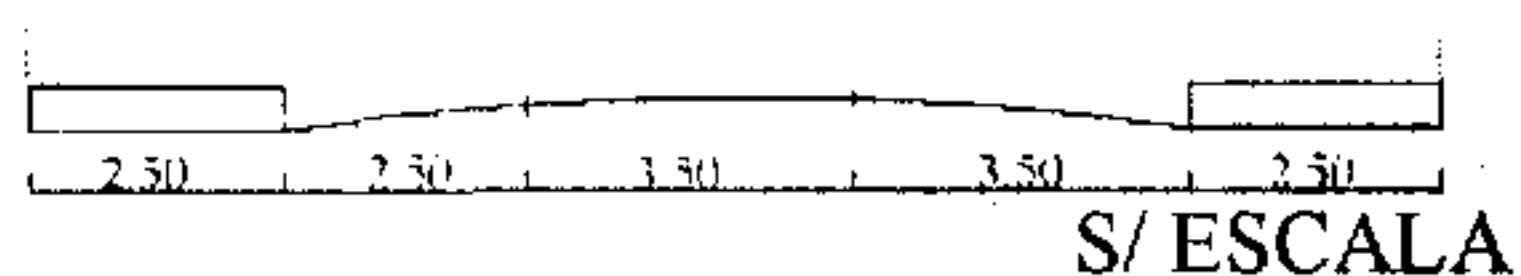


ANEXO II

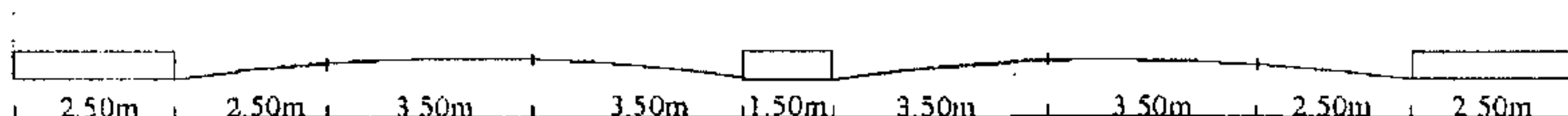
SEÇÕES TRANSVERSAIS E RAIO DE CURVATURA TÍPICOS DAS VIAS URBANAS

I - VIA PRINCIPAL

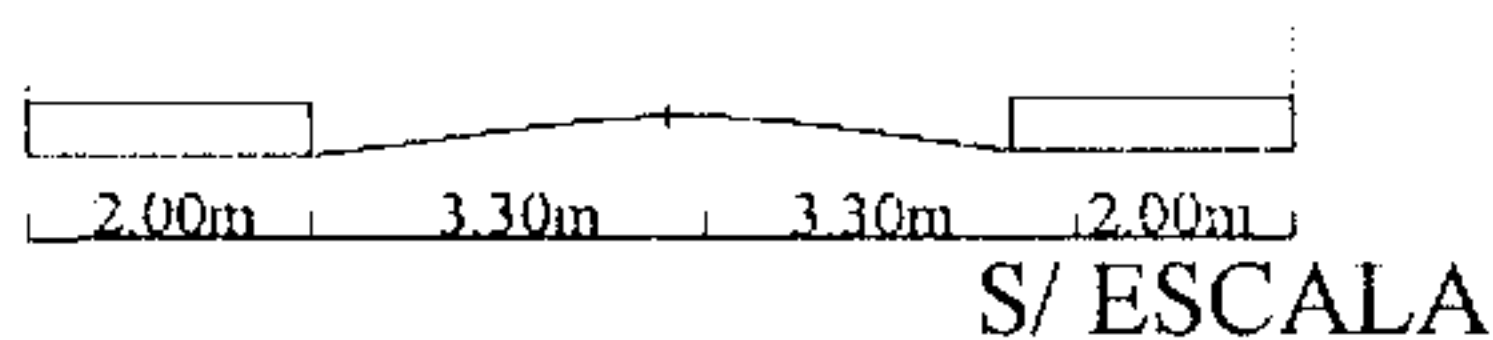
ALTERNATIVA I



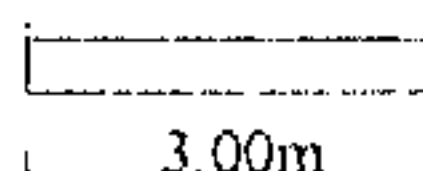
ALTERNATIVA II



3 - VIA LOCAL



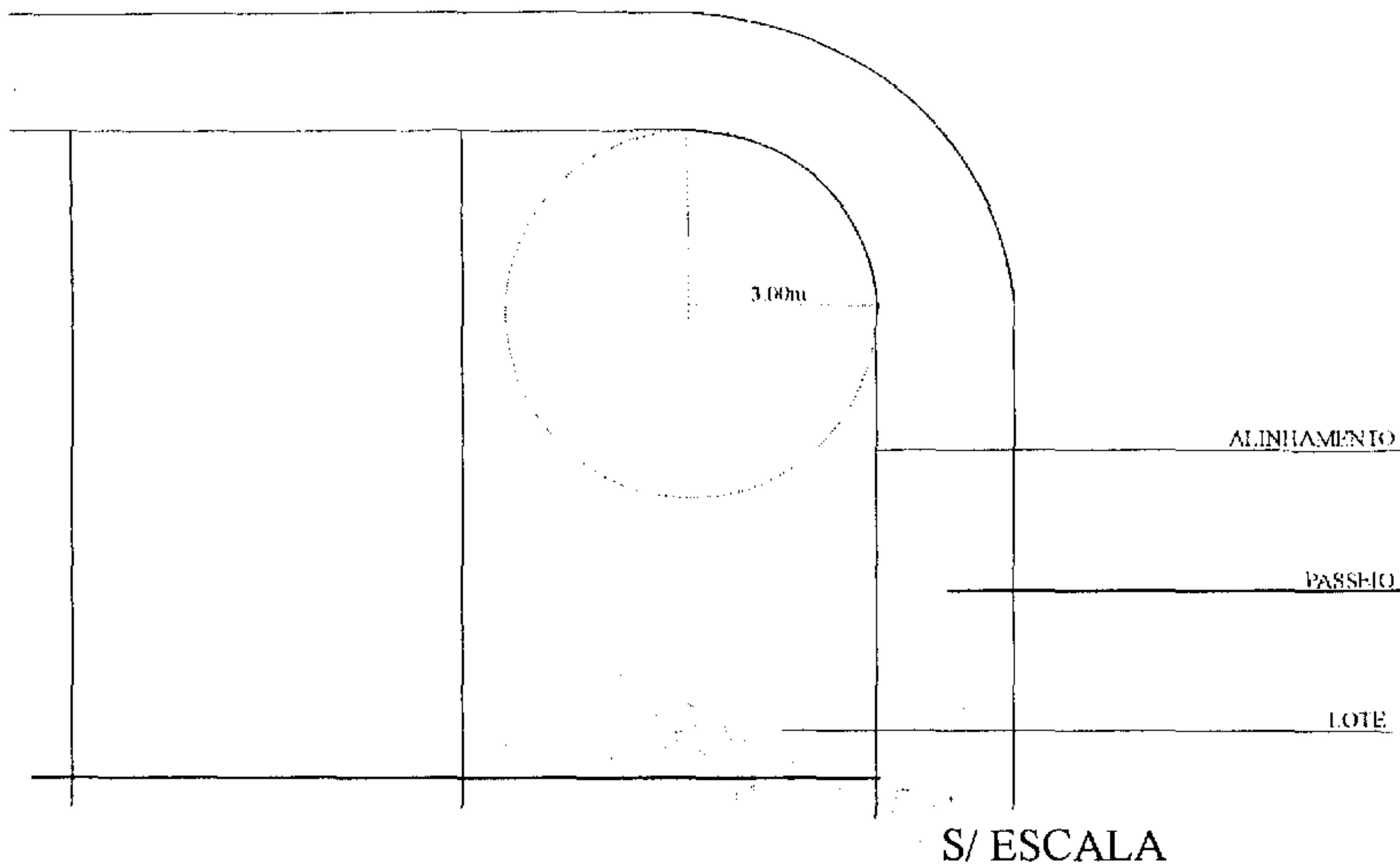
4 - Via para Pedestres





Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo





ANEXO III

CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS E FÍSICAS DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO DOS LOTEAMENTOS.

Tipo de Via	Principal	Coletora	Local
Características			
Velocidade Diretrizes (km/h)	40 a 50	30 a 40	20 a 30
Faixa de Rolamento (mínimo)	3,50	3,30	3,00
Acostamento (mínimo)	-	-	-
Faixa de Estacionamento (mínimo)	2,50	2,50	2,40
Canteiro Central (mínimo)	1,50 a 2,00	1,00 a 1,50	-
Calçada	2,50 a 3,00	2,00 a 2,50	1,50 a 2,00

obs: Medidas em metros (m)



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

ANEXO IV

TABELA DE MULTAS POR DESATENDIMENTO À LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO.

Infração	Artigo Infringido	Base de Cálculo	Valor em UFMST
01) Não atendimento ao artigo 5º	Arts. 5º/35	UFM	100
02) Não atendimento ao artigo 6º	Art. 6º	UFM	100
03) Execução de obra sem fixação de diretrizes e aprovação de projeto	Arts. 40/45/48/59	UFM	100
04) Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado	Art. 7º/8º/9º/10/11/12/13/14/15/16/ Art. 20 §1º e 2º Arts. 21/22/23/24/25/26/28/29/36/37/39/59	UFM	100
05) Execução de obra sem a respectiva Licença	Art. 31/32/33	UFM	120
06) Não atendimento ao artigo 38		UFM	70
07) Não atendimento ao cronograma de execução das obras	Art. 49	UFM	50
08) Não atendimento ao artigo 64		UFM	100
09) Não atendimento à notificação de embargo de obra		UFM	150
10) Reincidência de multa		UFM	150



ANEXO V

GLOSSÁRIO

- Alinhamento

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

- Casas Geminadas

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

- Faixa "non aedificandi"

Faixa de terras, não edificável, situada às margens de rios, lagoas ou ao longo das vias, cuja largura e extensão são determinadas por Lei.

- Frente ou testada de lote

Divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público

- Gleba

Área de terreno ainda não loteada.

- Habitação multifamiliar

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

- Habitação unifamiliar

Aquela que abriga apenas uma unidade residencial.

- Logradouro público

Toda superfície destinada ao uso por pedestres ou veículos e oficialmente reconhecida.

- Planta de situação

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

- Quadra

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



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

- Talude

Superfície inclinada de um terreno, de uma escavação ou de um aterro.

- Taxa de ocupação

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

- Vias condominiais

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



ANEXOS

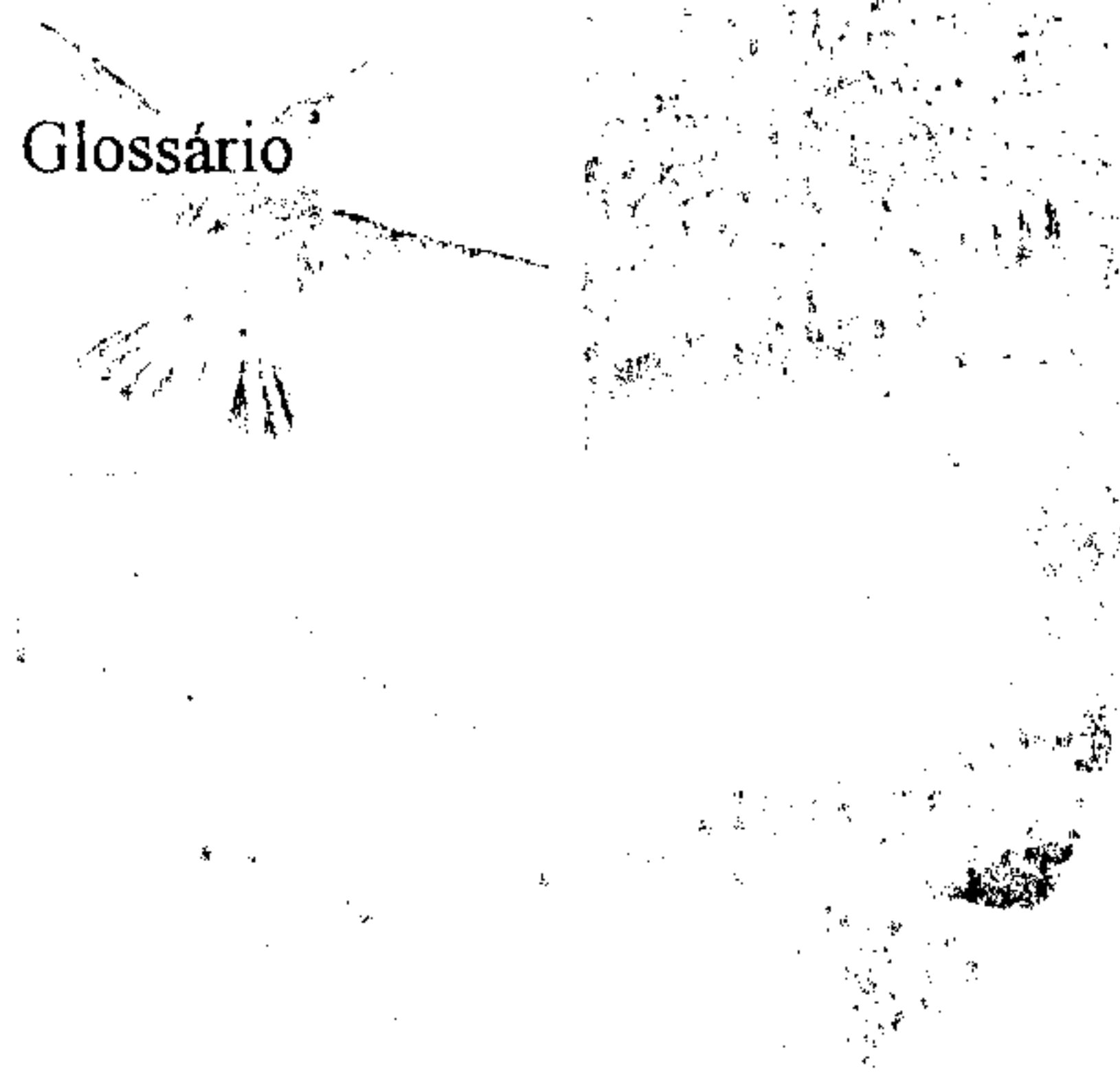
ANEXO I - Modelos de Parcelamento (mapa)

ANEXO II - Seções Transversais e Raios de Curvatura Típicos das Vias Urbanas e Características Geométricas e Físicas de Sistema de Circulação dos Loteamentos

ANEXO III - Características Geométricas e Físicas do Sistema de Circulação dos Loteamentos

ANEXO IV - Tabela de Multas por Desatendimento à Lei de Parcelamento do Solo

ANEXO V - Glossário





SUMÁRIO

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Seção I - Do Sistema de Circulação dos Loteamentos

Seção II - Do Desmembramento

Seção III - Das Disposições Técnicas Especiais

CAPÍTULO III - DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

CAPÍTULO IV - DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

CAPÍTULO V - DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

Seção I - Da Fixação de Diretrizes para Loteamento

Seção II - Da Aprovação do Loteamento

Seção III - Da Fixação de Diretrizes e da Aprovação para o Desmembramento

Seção IV - Da Aprovação dos Condomínios por Unidades Autônomas

CAPÍTULO VI - DA FISCALIZAÇÃO, NOTIFICAÇÃO E VISTORIA

Seção I - Da Fiscalização

Seção II - Da Notificação e Vistoria

CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS