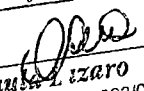
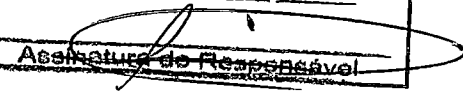




## LEI COMPLEMENTAR N° 007/2011

### CODIGO DE PARCELAMENTO DO SOLO

AFIXADO NO MURAL  
DA PREFEITURA  
EM 17/11/2011  
  
Ana Paula Lizaro  
Encarregada Portaria 023/09

AFIXADO NO MURAL DA CAMARA  
MUNICIPAL DE RIO BANANAL - ES  
DATA 17/11/2011  
  
Assinatura do Responsável

Rio Bananal, 17 de Novembro de 2011



## LEI COMPLEMENTAR Nº 007/2011

### SUMARIO

<b>CAPITULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS</b>	3
<b>CAPITULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO</b>	3
Seção I - Do Loteamento	4
Subseção I - Dos Requisitos Urbanisticos para Loteamento	4
Subseção II - Do Processo de Aprovação de Loteamento	6
Subseção III - Da Aprovação	8
Subseção IV - Do Registro do Loteamento	11
Subseção V - Da Implantação do Loteamento	12
Seção II - Do Loteamento Industrial	13
Seção III - Do Desmembramento e Remembramento	14
Subseção I - Do Processo de Aprovação	16
Seção IV - Loteamentos de Interesse Social	16
<b>CAPITULO III - DOS CONDOMINIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS</b>	18
<b>CAPITULO IV - DA FISCALIZAÇÃO, NOTIFICAÇÃO, VISTORIA E DO ALVARA DE CONCLUSÃO DE OBRAS</b>	21
Seção I - Da Fiscalização	21
Seção II - Da Notificação e Vistoria	22
Seção III - Do Alvara de Conclusão de Obras	23
<b>CAPITULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITORIAS</b>	23



**LEI COMPLEMENTAR Nº 007**

**DE 17 DE NOVEMBRO DE 2011**

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO  
DO SOLO DO MUNICIPIO DE RIO  
BANANAL E DA OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS**

O Prefeito Municipal de Rio Bananal, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Rio Bananal aprovou e eu Sanciono a seguinte lei:

**CAPITULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art 1** A aplicação desta Lei Complementar far-se-a em consonância com o estabelecido na Lei Federal nº 6 766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, modificada pela Lei Federal nº 9 785, de 29 de janeiro de 1999, na Lei Federal nº 10 257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, na Lei Federal nº 4 591, de 16 de dezembro de 1964, que trata de condomínios em edificações, em especial seu art 8º e demais legislações federais, considerados, ainda, os dispositivos pertinentes do Plano Diretor do Município de Rio Bananal

**CAPITULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art 2** O parcelamento do solo para fins urbanos sera procedido na forma desta Lei Complementar, observadas as normas gerais existentes

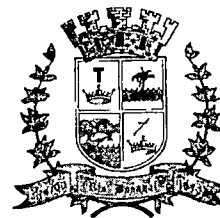
**Art 3** Somente sera admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específicas, assim definidas pela Lei de Perimetro Urbano

§ 1º Consideram-se zonas urbanas aquelas localizadas dentro da area urbana, definida pelo perimetro urbano, determinado pela Lei de Perimetro Urbano

§ 2º Considera-se zona de expansão urbana areas ainda não urbanizadas, de baixa densidade populacional, consideradas passíveis de urbanização, a medio e longo prazo e localizadas dentro do perimetro urbano

§ 3º Consideram-se zonas de urbanização específica os nucleos de urbanização que se apresentam descontínuos das zonas urbanas ou de expansão urbana, porem localizados dentro das areas definidas como urbanas

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



§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamentos, modificações ou ampliações das vias existentes

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

§ 3º Considera-se remembramento a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente

**Art 5** Não será permitido o parcelamento do solo

I – em áreas onde as condições geológicas não são propícias para edificações,

II – em áreas de sítios arqueológicos, áreas de Preservação Permanente,

III - em áreas de preservação paisagística, definidas por estudos específicos,

IV - em terrenos que não tenham acesso a via ou logradouro público,

V – terrenos situados em encostas, com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes,

VI – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam preliminarmente saneados, conforme dispõe o parágrafo único deste artigo,

VII - varzeas onde se verifique a ocorrência de turfa

Parágrafo único Nos casos previstos nos incisos V e VI deste artigo, o interessado deverá submeter a aprovação da Prefeitura o Projeto de Saneamento e Reparação da área, sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado pelo Órgão de Fiscalização Profissional competente

## Seção I - Do Loteamento

### Subseção I - Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

**Art 6** Os projetos de loteamento deverão atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos nesta lei, salvo quando o loteamento tratar de Loteamento de Interesse Social, que observará os requisitos urbanísticos específicos da Seção própria

**Art 7** As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão consideradas



areas publicas, e não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada, na seguinte proporção

I – no minimo 5% (cinco por cento) destinados a implantação de equipamentos comunitarios,

II – no minimo 5% (cinco por cento) destinados a espaços livres de uso publico,

§ 1º Quando a porcentagem destinada aos espaços livres de uso publico não constituirem uma area unica, uma das areas devera corresponder, no minimo, a metade da area total exigida, sendo que, em algum ponto de qualquer das areas, dever-se-a poder inscrever um circulo com raio minimo de 10,00m (dez metros)

§ 2º Nos casos em que a area ocupada pelas vias publicas for inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba loteada, a diferenca existente devera ser adicionada as areas de Equipamentos Comunitarios e Areas Livres de Uso Publico

**Art 8** Os loteamentos a serem aprovados em margem de encostas de vales e morros deverão conter via de contorno e faixa ciclavel limitando as mesmas e possibilitando o contato e proteção com as areas de interesse ambiental

**Art 9** São considerados urbanos os equipamentos publicos de abastecimento de agua, serviços de esgotos, energia eletrica, coleta de aguas pluviais, rede telefônica, gas canalizado e similares

**Art 10** São considerados comunitarios os equipamentos publicos de educação, cultura, saude, lazer, segurança e similares

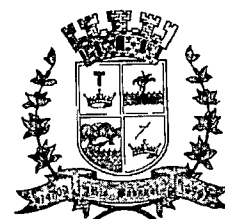
**Art 11** São considerados espaços livres de uso publico aqueles destinados as praças, jardins, parques e demais areas verdes que não se caracterizem como Areas de Interesse Ambiental e Reserva Legal

**Art 12** As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local

**Art 13** Ao longo das aguas correntes e dormentes, sera obrigatoria a conservação de faixa não edificavel de 30 (trinta) metros a partir da margem de cada um dos lados, salvo maiores exigências da legislação especifica

Paragrafo unico As faixas não edificaveis, referidas neste artigo, não serão computadas para efeito do calculo de areas destinadas aos espaços livres de uso publico

**Art 14** O comprimento das quadras não podera ser superior a 100,00m (cem metros) e area maxima de 10 000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados)



**Art 15** Os lotes terão suas dimensões mínimas de 10,00m (dez metros) de testada e área mínima de 240,00m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta metros quadrados), com exceção dos Loteamentos de Interesse Social

Parágrafo único Nos lotes oriundos de parcelamento de glebas que formarem esquina, a testada mínima será de 13,00m (treze metros) com exceção dos Loteamentos de Interesse Social em que o índice pode ser alterado para a implantação de Programas e Projetos de Regularização Fundiária mediante aprovação do Poder Público Municipal

**Art 16** O parcelamento do solo para fins urbanos deverá atender quanto a infraestrutura básica as seguintes exigências

I - implantação da rede de abastecimento e distribuição de água, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço,

II – implantação do sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço,

III - implantação da rede de escoamento de águas pluviais,

IV - implantação da rede de energia elétrica domiciliar e pública com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço,

V - pavimentação adequada das vias e assentamento dos meios-fios

VI - arborização de vias e áreas verdes,

VII - nivelamento dos passeios públicos,

VIII - previsão de acessibilidade para as pessoas portadoras de necessidades especiais

**Art 17** É vedada a concessão ou outras modalidades de cessão de uso do espaço viário público para formação de loteamentos fechados no Município

#### Subseção II - Do Processo de Aprovação de Loteamento

**Art 18** Os projetos de loteamento deverão ser aprovados pelo órgão competente do município após parecer técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA e do Instituto Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos - IEMA, no que couber

**Art 19** O processo de aprovação dos projetos de loteamento terá início com a fixação de diretrizes urbanísticas e ambientais pelos órgãos competentes, respectivamente, a pedido do interessado, que instrua o requerimento com os seguintes documentos

I - planta plani-altimétrica da gleba de terreno, objeto do pedido, em 03 (três) vias originais e 01 (uma) em arquivo digital compatível com a base cartográfica do



município, na escala mínima de 1 1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Órgão de Fiscalização Profissional competente e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, onde constem as seguintes informações

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

b) indicação, com a exata localização, até a distância de 100,00m (cem metros) das divisas da gleba, objeto do pedido, das seguintes informações

1) nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais, varzeas úmidas e áreas brejosas,

2) florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como, a ocorrência de elementos naturais como vegetação de porte, monumentos naturais, pedras e barreiras,

3) construções existentes com a indicação de suas atividades e, em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural,

4) ferrovias, rodovias e dutos e suas respectivas faixas de domínio,

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

6) serviços públicos existentes,

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

II - declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico e energia elétrica, quanto a viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada,

III - certidão negativa dos tributos municipais que incidam sobre o imóvel

Parágrafo único Nos projetos de parcelamento do solo que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária ou ferroviária, deverão ser solicitadas instruções para a construção de acessos, ao Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte - DNIT ou Departamento Estadual de Rodagem - DER-ES, conforme o caso

**Art 20** O município, por meio da secretaria responsável pelo planejamento urbano, indicará as diretrizes urbanísticas, e enviará o processo administrativo, contendo o requerimento do interessado e os documentos acima arrolados a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA que emitirá parecer no prazo de 20 (vinte) dias



**Art 21** O município, por meio da secretaria responsável pelo planejamento urbano, após receber as diretrizes emitidas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA e outros setores, quando necessário, formulará documento final com as diretrizes municipais que contera

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

II - as áreas de interesse ambiental,

III - as áreas de encostas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento),

IV - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público,

V - as faixas não edificáveis de, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de cada lado, ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos,

**Art 22** As diretrizes urbanísticas e ambientais, fixadas para a área a ser parcelada, vigorarão pelo prazo improrrogável de 01 (um) ano

Parágrafo único As diretrizes urbanísticas e ambientais, dentro do prazo acima estipulado, podem sofrer alterações de acordo com o interesse público

### Subseção III - Da Aprovação

**Art 23** A aprovação do projeto de loteamento será feita mediante requerimento do proprietário ou seu representante legal, observadas as diretrizes urbanísticas e ambientais fixadas, acompanhado dos seguintes documentos

I - título de propriedade e certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de Registro de Imóveis competente,

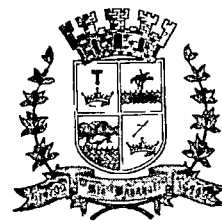
II - certidão negativa dos tributos municipais e estaduais relativas ao imóvel,

III - planta georreferenciada de acordo com os marcos geodésicos municipais, a serem fornecidos pelo município, com quadro de vértices e coordenadas em 02 (duas) vias de cópia impressa e 01 (uma) cópia em formato digital, na escala mínima de 1:1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado pelo Órgão de Fiscalização Profissional competente, e com a respectiva ART, devidamente quitada, onde constem as seguintes informações

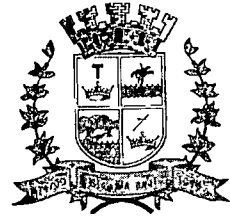
a) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração,

b) áreas públicas, com as respectivas dimensões e áreas,





- 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) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos pontos de tangência das curvas das vias projetadas,
  - f) quadro demonstrativo da area total discriminando as areas uteis, publicas e comunitarias, com a respectiva localização
- IV - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação local e praças, na escala horizontal mínima de 1 1 000 (um para mil) e na vertical mínima de 1 100 (um para cem),
- V - projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação, cujo tipo sera previamente determinado pela Prefeitura, quando for o caso,
- VI - projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de agua e respectiva rede de distribuição, aprovado pelo órgão competente responsável pelo serviço de distribuição de agua, indicando a fonte abastecedora e volume,
- VII - projeto completo do sistema de esgoto sanitario aprovado pelos órgãos competentes, indicando a forma de coleta, tratamento e o local do lançamento dos residuos,
- VIII - projeto completo da rede de escoamento das aguas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e o caimento de coletores, assim como o local de lançamento,
- IX - projeto completo da rede de energia eletrica aprovado pelo órgão competente, obedecendo as suas medidas, padrões e normas,
- X - projeto de iluminação publica, cujo tipo sera indicado pela Prefeitura, obedecendo as medidas, padrões e normas do órgão competente,
- XI - projetos especiais, tais como, obras de arte, muro de contenção, a criterio da Prefeitura, quando for o caso,
- XII - memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo obrigatoriamente, pelo menos
- a) denominação, área, situação, limites e confrontações da gleba,
  - b) descrição sucinta do loteamento, com as suas características gerais,



c) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes, além daquelas constantes das diretrizes fixadas,

d) indicação das áreas públicas, com a respectiva localização, 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,

XIII - cronograma de execução das obras, com a duração máxima de 03 (três) anos, constando de

a) locação das ruas e quadras,

b) serviço de terraplanagem das vias de circulação,

c) execução da pavimentação das vias de circulação,

d) instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica,

e) implantação da rede de escoamento de águas pluviais,

f) outras obrigações constantes dos projetos aprovados

XIV - licença previa expedida pelo órgão municipal de meio ambiente

§ 1º Os projetos referidos nos incisos VI, VII, VIII, IX, X, XI e os memoriais e cronogramas referidos nos incisos XII e XIII deste artigo, deverão ser apresentados em 03 (três) vias originais em papel sulfite e em arquivo digital, compatível com a base cartográfica do município

§ 2º O nivelamento para a elaboração dos projetos deverá tomar como base a referência de nível oficial, adotada pelo Município

**Art 24** O município, por meio da secretaria responsável pelo planejamento urbano, no prazo de 15 (quinze) dias verificará a documentação exigida e, caso verifique a ausência de algum documento, solicitará ao particular que supra a exigência

**Art 25** Apresentados os documentos e projetos exigidos no art 24, o município, por meio da secretaria responsável pelo planejamento urbano, terá o prazo de até 60 (sessenta) dias para análise do projeto de loteamento

Parágrafo único Havendo exigências de adequação do projeto às normas urbanísticas, após seu cumprimento pelo interessado, o município, por meio da secretaria responsável pelo planejamento urbano, observará o prazo de até 10 (dez) dias para nova análise



**Art 26** Preenchidos os requisitos urbanísticos, o projeto será enviado para a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA que, no prazo de até 10 (dez) dias verificará se foram observadas as diretrizes ambientais

**Art 27** Cumpridas as exigências legais, se o projeto de loteamento estiver em condições de ser aprovado, o proprietário ou representante legal deverá assinar um Termo de Compromisso, no qual constará obrigatoriamente

I - expressa declaração do proprietário ou representante legal, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras,

II - indicação das quadras e lotes gravados com a garantia hipotecária,

III - indicação das obras a serem executadas pelo proprietário ou representante legal e dos prazos em que se obriga a efetuar-la

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

**Art 28** Preenchidos os requisitos acima dispostos, o processo será encaminhado ao Prefeito Municipal, que promulgara o respectivo Decreto de Aprovação do loteamento

#### Subseção IV - Do Registro do Loteamento

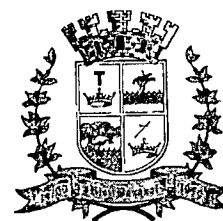
**Art 29** No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá registrar o loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação

**Art 30** O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado mediante solicitação do interessado, dentro do prazo referido no artigo 30 desta Lei, antes de seu registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis, ou nas hipóteses previstas no art 23 da Lei 6 766 de 19 de dezembro de 1979

**Art 31** Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Cartório de Registro Geral de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes

Parágrafo único O responsável pelo loteamento fica obrigado a fornecer, no mês de janeiro de cada ano, ao Cadastro Imobiliário Urbano Municipal, a relação dos lotes que no ano anterior tenham sido alienados definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador, o endereço, o número da quadra e do lote e o valor do contrato de venda

**Art 32** Os espaços livres de uso público, as vias e praças, as áreas destinadas aos equipamentos comunitários e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, a partir do registro do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da aprovação ou desistência do



loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do artigo 23, da Lei Federal n° 6 766 de 19 de dezembro de 1979

Paragrafo unico A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar ao dominio do Municipio as vias, praças, as areas destinadas a implantação dos equipamentos comunitarios e os espaços livres de uso publico, constantes do projeto e memorial descritivo aprovados

#### Subseção V - Da Implantação do Loteamento

**Art 33** E obrigatoria, no loteamento, a realização das obras constantes dos projetos aprovados, sendo de responsabilidade do proprietario ou representante legal, a sua execução, que sera fiscalizada pelos orgãos tecnicos municipais

**Art 34** O Alvara de Licença para inicio das obras devera ser requerido a Prefeitura pelo interessado, no prazo maximo de 180 (cento e oitenta) dias

§ 1º O prazo maximo para o termino das obras e de 02 (dois) anos, a contar da data de expedição do Alvara de Licença

§ 2º O prazo estabelecido no §1º deste artigo podera ser prorrogado, a pedido do interessado, por periodo nunca superior a dois anos

**Art 35** A execução das obras podera ser feita por fases, segundo prioridades estabelecidas pela Prefeitura Municipal, mas sem prejuizo do prazo fixado para a sua conclusão

**Art 36** A execução das obras devera ser garantida pelo loteador, mediante Hipoteca de no minimo, 40% (quarenta por cento) dos lotes, observados os seguintes procedimentos

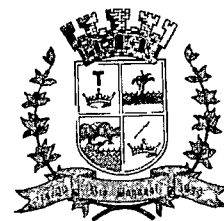
I - indicação nas plantas do projeto de loteamento, da localização dos lotes que serão dados em garantia,

II - a Prefeitura fornecera ao interessado, para efeito de registro, copia da planta do projeto de loteamento, onde conste a area dada em garantia, devidamente delimitada e caracterizada

**Art 37** A garantia sera liberada, a medida que forem executadas as obras, na seguinte proporção

I - 30% (trinta por cento) quando concluida a abertura das vias, a demarcação dos lotes, o assentamento de meio-fio e as obras de drenagem,

II - 30% (trinta por cento) quando concluida a instalação das redes de abastecimento de agua e energia eletrica,



III - 40% (quarenta por cento) quando concluídos os demais serviços

**Art 38** O início de edificações nos novos loteamentos, somente será permitido após inscrição do projeto do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente e do término das obras de implantação

#### Seção II - Do Loteamento Industrial

**Art 39** Os loteamentos destinados a uso industrial deverão compatibilizar as atividades industriais com a proteção ambiental

**Art 40** As glebas a serem parceladas para a implantação de loteamentos destinados a uso predominantemente industrial deverão atender aos seguintes requisitos

I - os lotes deverão ter área mínima de 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) e frente mínima de 15m (quinze metros)

II - quanto aos condicionantes ambientais

a) apresentar capacidade de assimilação de efluentes e proteção ambiental, respeitadas quaisquer restrições legais ao uso do solo definidas nesta Lei,

b) apresentar condições que favoreçam a instalação adequada de infra-estrutura de serviços básicos necessários ao seu funcionamento e segurança,

c) dispor, em seu interior, de áreas de proteção da qualidade ambiental que minimizem os efeitos da poluição, em relação a outros usos, conforme legislação ambiental,

d) prever locais adequados para o tratamento de resíduos líquidos provenientes de atividade industrial antes destes serem despejados em águas interiores, superficiais e subterrâneas,

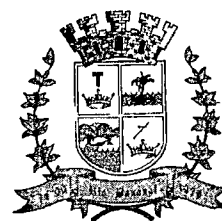
e) manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes, a critério do órgão municipal de meio ambiente,

f) localizar-se onde os ventos dominantes não levem resíduos gasosos, poluentes em suspensão no ar, emanações ou radiações para as áreas residenciais ou comerciais existentes ou previstas,

III - quanto ao percentual de áreas públicas, este não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da gleba, observada a seguinte proporção

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

b) no mínimo 5% (cinco por cento) para equipamentos urbanos



#### IV - quanto a infra-estrutura básica

- a) implantação da rede de abastecimento e distribuição de água, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço,
- b) sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários, nos termos da legislação vigente,
- c) implantação da rede de escoamento de águas pluviais,
- d) implantação da rede de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço,
- e) pavimentação adequada das vias e assentamento dos meios-fios

§ 1º Quando a gleba tiver dimensão superior a 15 000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), a percentagem de áreas públicas poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da gleba e no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), mantida a proporção mínima estabelecida nas letras a e b do inciso III deste artigo

§ 2º O valor monetário equivalente ao percentual de áreas de uso público a ser doado ao Município poderá ser revertido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

**Art 41** Os loteamentos industriais a serem aprovados em margem de encostas de vales e morros deverão conter via local de contorno e faixa ciclável limitando as mesmas e possibilitando o contato e proteção com as áreas de interesse ambiental

Parágrafo único A via local prevista no caput deste artigo deverá ter largura mínima de 5,40m (cinco metros e quarenta centímetros) e calçada de 1,20m (um metro e vinte) em ambos os lados

**Art 42** A aprovação, registro e implantação dos loteamentos industriais deverão respeitar os procedimentos indicados para loteamentos nesta Lei

#### Seção III - Do Desmembramento e Remembramento

**Art 43** Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes

Parágrafo único Considera-se remembramento a união de duas glebas com o aproveitamento do sistema viário existente

**Art 44** As glebas em processo de desmembramento, inseridas no perímetro urbano, não incluídas em áreas já parceladas, superiores a 10 000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados),



deverão destinar no mínimo 10% (dez por cento) da área total da gleba para o poder público municipal

Parágrafo único O valor monetário referente ao percentual de espaços livres de uso público a ser doado ao Município poderá ser revertido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

**Art 45** O processo de aprovação do projeto de desmembramento será feito mediante requerimento do proprietário ou seu representante legal, a Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos

I - título de propriedade e certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis competente,

II - certidão negativa dos tributos municipais relativos ao imóvel,

III - planta georreferenciada de acordo com os marcos geodésicos municipais, a serem fornecidos pelo município, com quadro de vértices e coordenadas em 03 (três) vias de cópias impressas e 01 (uma) cópia em formato digital, na escala mínima de 1:1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado pelo Órgão de Fiscalização Profissional competente, e com a respectiva ART, devidamente quitada, onde constem as seguintes informações

a) denominação, limites e divisas perfeitamente definidas, e com a indicação dos proprietários limítrofes, áreas e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel,

b) indicação do tipo de uso predominante no local,

c) indicação da divisão de lotes pretendida na gleba, sendo proibida a criação de vias, exceto os casos de projetos viários, propostos pelo poder público,

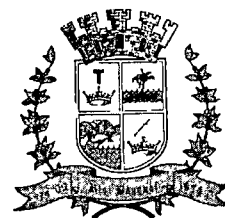
d) indicação, com a exata localização, até a distância de 100,00m (cem metros) das divisas da gleba objeto do pedido

1) de nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais, varzeas úmidas e brejos herbáceos,

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

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

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



5) de florestas, áreas de interesse ambiental, e demais formas de vegetação natural, bem como a ocorrência de elementos de porte de monumentos naturais, pedras, barreiras e charcos,

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

IV – projetos especiais, tais como, obras de arte e muro de contenção, a critério do Município,

V – quadro de áreas e confrontações

#### Subseção I - Do Processo de Aprovação

**Art 46** O Processo de aprovação do desmembramento se dará por meio de requerimento do interessado que deverá apresentar todos os documentos exigidos no art 46

**Art 47** Verificada a ausência de algum dos documentos e projetos exigidos para análise, a secretaria responsável pelo planejamento urbano, deverá solicitar ao requerente os documentos restantes, no prazo máximo de 10 (dez) dias

**Art 48** Entregue todos os documentos e projetos exigidos, proceder-se-a o exame técnico, que deverá acontecer em no prazo máximo de 60 (sessenta) dias

**Art 49** Caso o projeto de desmembramento estiver em condições de ser aprovado, o requerente apresentará 03 (três) vias do projeto original em papel sulfite e em arquivo digital georreferenciado de acordo com os marcos geodésicos municipais a Secretaria responsável pelo planejamento urbano, que fará constar em todas as plantas o carimbo de aprovação

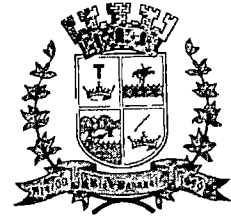
**Art 50** No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição de desmembramento no Cartório de Registro Geral de Imóveis, sob pena de caducar a aprovação

Parágrafo único A inscrição do desmembramento junto ao cadastro imobiliário municipal dependerá da apresentação da certidão de ônus emitida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis

#### Seção IV - Loteamentos de Interesse Social

**Art 51** Caberá ao Poder Público Municipal a promoção de loteamentos para habitação de interesse social, isoladamente ou em parceria com a União e o Estado, nos casos em que estiverem vinculados a Lei Federal nº 11 977, de 7 de julho de 2009, que institui o Programa Minha Casa Minha Vida





**Art 52** A infra-estrutura básica dos loteamentos para habitação de interesse social deverá observar no mínimo os seguintes requisitos

I – vias de circulação pavimentadas, meio fio e sarjeta,

II – soluções para a coleta e o escoamento das águas pluviais podendo-se aceitar soluções alternativas, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos ambientais competentes,

III – rede de abastecimento de água potável,

IV – soluções para esgotamento sanitário podendo-se aceitar soluções alternativas, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos ambientais competentes,

V – rede de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública

§ 1º Os lotes terão uma área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte cinco metros quadrados), com testada mínima de 7,00m (sete) metros

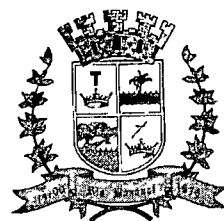
§ 2º O sistema viário deverá atender as condições de viabilidade social, econômica e ambiental de cada caso

**Art 53** As obras de urbanização nos loteamentos para habitação de interesse social, a partir do disposto na Lei Federal nº 6 766, de 19 de dezembro de 1979 e nesta Lei, serão especificadas e programadas pelos órgãos municipais competentes de forma a conseguir em cada caso específico, o equilíbrio entre as condições mínimas de preservação ambiental, habitabilidade, salubridade e segurança e a viabilidade técnica e econômica do empreendimento

**Art 54** Os requisitos previstos na Lei Federal nº 6 766, de 19 de dezembro de 1979 poderão ser flexibilizados de acordo com a conveniência e oportunidade devidamente fundamentada no processo de aprovação e observados os requisitos da regularização fundiária previstos na Lei Federal nº 11 977, de 7 de julho de 2009

**Art 55** O processo de aprovação dos loteamentos para habitação de interesse social será simplificado e de responsabilidade da Secretaria responsável pelo planejamento urbano, que fixará as diretrizes para elaboração do projeto

**Art 56** Para a fixação das diretrizes será exigido planta plani-altimétrica da gleba, objeto do pedido, em 03 (três) vias em papel sulfite e 1 (uma) no formato digital em arquivo compatível a base cartográfica municipal, na escala mínima de 1 1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Órgão de Fiscalização Profissional competente e com a respectiva ART, devidamente quitada, indicação, com a exata localização, até a distância de 100,00m (cem metros) das divisas da gleba objeto do pedido onde constem os seguintes elementos



I – nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais, varzeas úmidas e áreas brejosas,

II - florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como, a ocorrência de elementos naturais como vegetação de porte, monumentos naturais, pedras e barreiras,

III - construções existentes com a indicação de suas atividades e, em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural,

IV - ferrovias, rodovias e dutos e de suas respectivas faixas de domínio

**Art 57** A Secretaria responsável pelo planejamento urbano, após ouvir a Secretaria Municipal de Meio Ambiente fixará as diretrizes municipais para elaboração do projeto de loteamento para habitação de interesse social

**Art 58** O projeto de loteamento para habitação de interesse social observará os seguintes elementos

I - subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões,

II - sistema de vias com a respectiva hierarquia,

III - quadro demonstrativo contendo a área total, as áreas úteis, públicas e comunitárias,

IV - projeto do sistema de esgoto sanitário, indicando a forma de coleta, tratamento e disposição,

V - projeto do sistema de escoamento das águas pluviais, indicando o local de disposição,

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

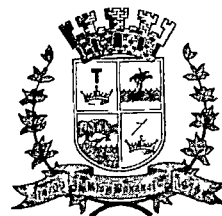
VII – projeto de abastecimento de água e energia elétrica,

VIII - memorial descritivo

**Art 59** Compete Secretaria responsável pelo planejamento urbano, a aprovação do projeto de loteamento para habitação de interesse social

### **CAPÍTULO III - DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS**

**Art 60** Considera-se condomínio por unidades autônomas, as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, que poderão ser



alienados, no todo ou em parte e constituirá cada unidade, propriedade autônoma, sujeita as limitações desta lei

**Art 61** A instituição de condomínio por unidades autônomas, prevista na Lei Federal nº 4 591, de 16 de dezembro de 1964, observara as especificações contidas nesta lei e dependera de previa aprovação do Poder Publico Municipal, por meio da Secretaria responsável pelo planejamento urbano e ocorrera sob a forma de

I - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações terreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar,

II - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar,

III – condomínio composto por unidades autônomas, constituídos por edificações terreas ou assobradadas, casas geminadas e edificações de 02 (dois) ou mais pavimentos com características de habitação multifamiliar construídas em um mesmo empreendimento

Paragrafo unico Os condomínios por unidades autônomas somente serão permitidos nas áreas urbanas definidas para tanto

**Art 62** Os condomínios de unidades autônomas deverão atender os seguintes requisitos

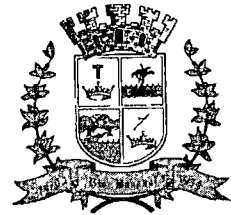
I – as áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos urbanos, correspondera a área igual ou superior a 30% (trinta por cento) da área total da gleba do terreno,

II – sera exigida uma doação de 5% (cinco por cento) do total da área do empreendimento, para implantação de equipamentos comunitarios, em locais de livre acesso ao publico, para empreendimento com mais de 100 (cem) unidades ou mais de 5 000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados),

III – os muros com testadas para as vias publicas deverão ser construídos intercalados por elementos vazados que dê visibilidade a parte interna, na proporção de 50% (cinquenta por cento) de sua área e altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros),

IV – elaborar e implantar projeto de calçadas contemplando o paisagismo e arborização nos moldes definidos pelo Município e seguindo as normas de acessibilidade para portadores de necessidades especiais,

V – propor e implantar projeto de iluminação para as vias internas do condomínio,



§ 1º Em se tratando de mais de um condomínio de um mesmo proprietário em áreas contiguas, serão observadas as áreas totais dos empreendimentos para o cálculo das áreas a serem doadas

§ 2º As áreas situadas em áreas de proteção ambiental serão excluídas do cálculo daquelas a serem doadas

§ 3º O valor monetário referente ao percentual de área a ser doada ao Município, conforme inciso II deste artigo poderá ser revertido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

**Art 63** É obrigação do empreendedor, na instituição de condomínio por unidades autônomas, a instalação de redes e equipamentos para 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

**Art 64** Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica e Estação de Tratamento de Esgoto, tais serviços serão implantados pelo empreendedor e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada previamente, mediante projetos técnicos submetidos a aprovação das empresas concessionárias de serviço público

**Art 65** As obras relativas as edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras das áreas de utilização exclusiva de cada unidade autônoma

Paragrafo unico Consideram-se áreas de uso comum aquelas destinadas a jardins, equipamentos para lazer e recreação e vias internas do condomínio

**Art 66** A concessão do habite-se para edificações implantadas na área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, fica condicionada a completa e efetiva execução das obras relativas as edificações e instalações de uso comum, na forma de cronograma, aprovado pelos órgãos técnicos municipais

**Art 67** Na instituição de condomínio por unidades autônomas, com características de habitação unifamiliar, deverão ser atendidos os seguintes requisitos

I - quando em glebas ou lotes com área superior a 3 000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) o percentual de áreas livres de uso comum não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área total do terreno,

II - quando em glebas ou lotes com área superior a 10 000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) o percentual de áreas livres de uso comum não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da área total do terreno



**Art 68** Quando parte da gleba, na instituição de condomínio por unidades autônomas, abranger áreas enquadradas como áreas de proteção ambiental, estas não deverão ser consideradas no calculo do percentual das áreas de uso comum, cabendo ao condomínio a proteção e manutenção destas áreas

**Art 69** Os condomínios que abrangerem áreas de proteção ambiental deverão solicitar a SEMMA a delimitação da area passível de ocupação, sendo para isso, necessario apresentar planta plani-altimetrica do terreno na escala minima de 1 1000 (uma para mil) com a caracterização do imóvel, indicação com exata localização de 100m (cem metros) das divisas da gleba objeto do pedido contendo

I - nascentes, cursos d'agua, lagoas, lagos e reservatorios d'agua naturais e artificiais, varzeas umidas e areas brejosas,

II - florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como a ocorrência de elementos naturais como vegetação de porte, monumentos naturais, pedras e barreiras

**Art 70** A Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA fornecera Licença Previa - LP com areas passiveis a ocupação, sendo a mesma encaminhada a Secretaria responsavel pelo planejamento urbano para aprovação do projeto arquitetônico

§ 1º A emissão da Licença de Construção fica condicionada a apresentação da Licença Municipal de Instalação - LMI pela SEMMA,

§ 2º A emissão do Habite-se fica condicionada a apresentação da Licença Municipal de Operação - LMO pela SEMMA

**Art 71** O interessado na implantação de condomínios por unidades autônomas devera apresentar ao Poder Publico Municipal o projeto do empreendimento contendo

I – planta de situação da area,

II – projeto de drenagem e esgotamento sanitario, os quais deverão ser submetidos a aprovação do órgão municipal competente,

III – projeto de iluminação publica, energia eletrica e abastecimento de agua,

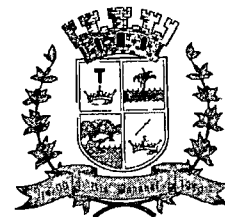
IV – projeto de instalação de hidrantes, que devera ser submetido posteriormente a aprovação do Corpo de Bombeiros Militar do Espirito Santo

Paragrafo unico Todos os projetos deverão ser apresentados com a respectiva Anotação de Responsabilidade Tecnica – ART

#### **CAPITULO IV - DA FISCALIZAÇÃO, NOTIFICAÇÃO, VISTORIA E DO ALVARA DE CONCLUSÃO DE OBRAS**

Seção I - Da Fiscalização

21



**Art 72** A fiscalização da implantação dos projetos de parcelamento do solo sera exercida pelo setor municipal competente, através de seus agentes fiscalizadores

**Art 73** Compete ao setor municipal competente, no exercício da fiscalização

I - verificar a obediência dos greides, largura das vias e passeios, tipo de pavimentação das vias, instalação da rede de águas pluviais, demarcação dos lotes, quadras, logradouros públicos e outros equipamentos de acordo com os projetos aprovados,

II - efetuar sempre que necessário vistorias para aferir o cumprimento do projeto aprovado,

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

IV - realizar vistorias requeridas pelo interessado para concessão do Habite-se e Alvara de Conclusão de Obras,

V - adotar providências punitivas sobre projetos de parcelamento do solo não aprovados,

VI - autuar as infrações verificadas e aplicar as penalidades correspondentes

#### Seção II - Da Notificação e Vistoria

**Art 74** Sempre que se verificar infração aos dispositivos desta Lei, o proprietário sera notificado para corrigi-la

**Art 75** A notificação expedida pelo órgão fiscalizador mencionara o tipo de infração cometida, determinando o prazo para correção

**Art 76** O não atendimento a notificação determinara aplicação de auto de infração, com embargo da obra em execução, contendo

I - o nome da pessoa física ou jurídica autuada, com respectivo endereço,

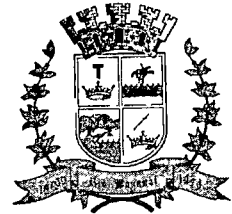
II - o fato constitutivo da infração e o local, hora e data respectivos,

III - o fundamento legal da autuação,

IV - a penalidade aplicada e, quando for o caso, o prazo para correção da irregularidade,

V - nome, função e assinatura do autuante,

VI - prazo para apresentação da defesa



**Art 77** Os recursos do auto de infração serão interpostos no prazo de 10 (dez) dias, dirigidos a Secretaria responsável pelo planejamento urbano

**Art 78** A Prefeitura determinará de ofício ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que for denunciada ameaça ou consumação de desabamentos de terras ou rochas, obstrução ou desvio de curso d'água e canalização em geral, e desmatamento de áreas protegidas por legislação específica

**Art 79** As vistorias serão feitas por comissão, que procederá as diligências necessárias, comunicando as conclusões apuradas em laudo tecnicamente fundamentado

### Seção III - Do Alvara de Conclusão de Obras

**Art 80** A conclusão das obras exigidas nos projetos de parcelamento do solo deverá ser comunicada pelo proprietário a Secretaria responsável pelo planejamento urbano, para fins de vistoria e expedição do Alvara

Parágrafo único Quando se tratar de Loteamento de Interesse Social, a concessão do habite-se fica vinculada a expedição do Alvara de Conclusão de Obras exigido no projeto de parcelamento do solo

**Art 81** Verificada qualquer irregularidade na execução do projeto aprovado, o órgão municipal competente não expedirá o Alvara de Conclusão de Obras e, através do agente fiscalizador, notificará o proprietário para corrigi-la

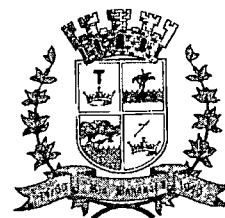
**Art 82** O prazo para a concessão do Alvara de Conclusão das Obras não poderá exceder de 30 (trinta) dias, contados da data de entrada do requerimento no protocolo da Prefeitura Municipal

**Art 83** Não será concedido o Alvara de Conclusão de Obras, enquanto não for integralmente observado o projeto aprovado e as cláusulas do Termo de Compromisso

## CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art 84** As normas estabelecidas nesta lei poderão ser dispensadas de cumprimento, a critério da Prefeitura, na regularização fundiária, observada a existência de projeto elaborado e regulamentado por meio de decreto emitido pela Administração Pública Municipal

**Art 85** Examinar-se-á de acordo com o regime urbanístico vigente anteriormente a esta Lei, desde que seus requerimentos tenham sido protocolados na Prefeitura Municipal, antes da vigência desta Lei, os processos administrativos de aprovação de projeto de loteamento, desmembramento, remembramento ou modificações de projeto, ainda não concedidos



Paragrafo unico Sera exigido novo pedido de aprovação de projeto e de alvara de licença de obras, devendo o projeto, novamente, ser submetido a análise e avaliação do órgão competente da Prefeitura, obedecendo a legislação vigente, caso não tenham sido protocolados antes da vigência desta Lei

**Art 86** As solicitações protocoladas na vigência desta Lei, para modificação de projeto de loteamento, desmembramento, fracionamento ou modificações de projeto, licenciados ou aprovados, anteriormente a vigência desta Lei, deverão seguir as determinações estabelecidas nesta Lei

**Art 87** Os parcelamentos ilegais poderão ser regularizados por meio de projeto de regularização fundiaria que devera observar, sempre que possível, as normas dispostas nesta Lei

**Art 88** São considerados parcelamentos ilegais, os loteamentos e desmembramentos e remembramentos, executados em desacordo com a legislação Municipal, Estadual e Federal pertinente

**Art 89** Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão excluindo o dia do inicial e incluindo o dia do vencimento

Paragrafo unico Prorrogar-se-a para o primeiro dia util o vencimento de prazo que incidir em sabado, domingo e feriado

**Art 90** E parte integrante desta Lei o Anexo I – Dimensionamento de vias

**Art 91** Esta Lei entrara em vigor no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias a partir de sua publicação, revogando disposições em contrario

Gabinete do Prefeito Municipal de Rio Bananal, Estado do Espirito Santo,  
aos Dezessete (17) dias do mês de Novembro (11) do ano de dois mil e onze (2011)

FELISMINO ARDIZZON

Prefeito Municipal

**REGISTRADO E PUBLICADO, NESTA SECRETARIA DATA SUPRA**

JOSEMAR LUIZ BARONE

Secretario Municipal de Administração

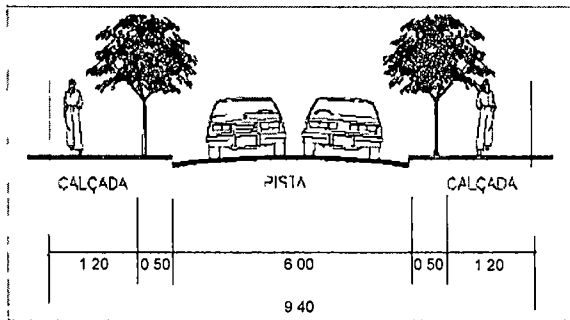




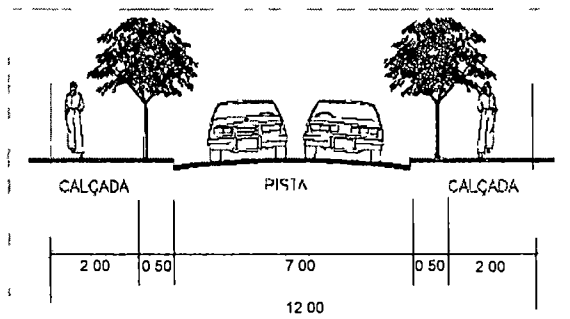
## ANEXO I – DIMENSIONAMENTO DE VIAS

# SEÇÃO DAS VIAS - VIA LOCAL

## Seção transversal via local mínimo

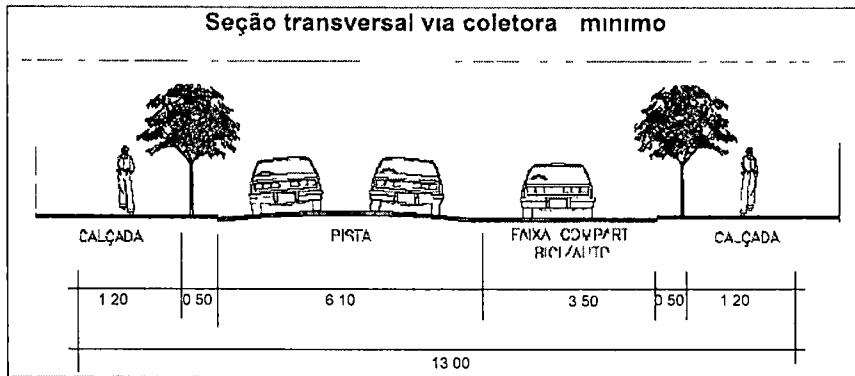


## Seção transversal via local - Desejável

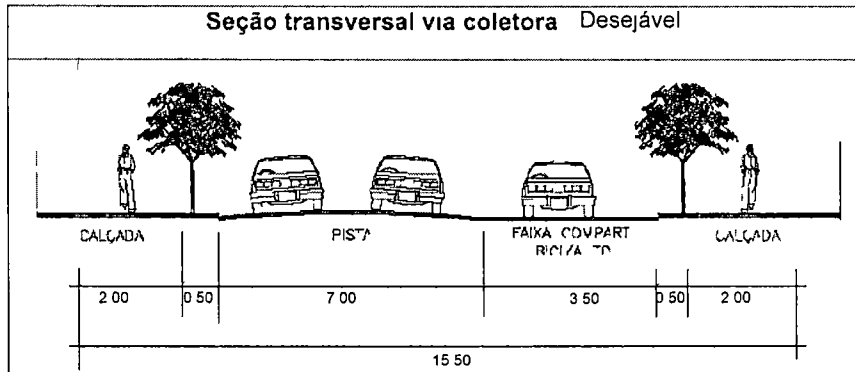


# SEÇÃO DAS VIAS - VIA COLETORA

## Seção transversal via coletora mínimo

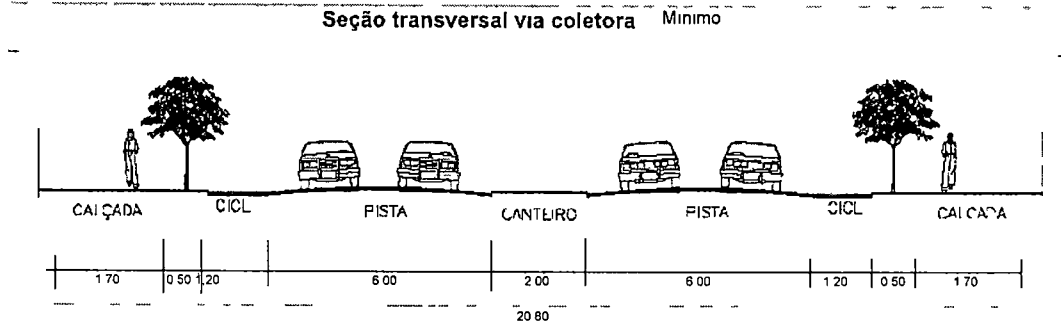


## Seção transversal via coletora Desejável



# SEÇÃO DAS VIAS - VIA ARTERIAL

## Seção transversal via coletora Mínimo



## Seção transversal via coletora desejável

