



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRA DE SÃO
FRANCISCO**

Amar por Barra de São Francisco

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

LEI MUNICIPAL Nº 081/2008

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE BARRA DE SÃO FRANCISCO.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BARRA DE SÃO FRANCISCO, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO,

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

DECRETA:

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 1º. O parcelamento e a ocupação do solo para fins urbanos em todo o território do Município, serão regidos por esta lei e pela lei federal 6.766/79.

Art. 2º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, zonas de expansão urbana e zonas de urbanização específica, todas definidas por lei municipal.

§ 1º. Considera-se zona urbana aquela contida dentro do perímetro urbano do município.

§ 2º. Considera-se zona de expansão urbana, as áreas que a critério do município, possivelmente venham a ser ocupadas por edificações contínuas dentro dos seguintes 10 (dez) anos, mesmo que distantes da sede do município.

§ 3º. As zonas de expansão urbana poderão ou não ser contíguas ao perímetro urbano e ainda poderão ser fixadas em áreas específicas do Município, visando à instalação de um ou mais parcelamentos do solo no local.

§ 4º. Considera-se zona de urbanização específica às áreas que, independentemente de sua localização e após aprovação do Município e, se necessário, dos órgãos estaduais e federais competentes, possam ser utilizadas na implantação de qualquer das espécies de parcelamento do solo previstas no artigo 4º desta Lei.

Art. 3º. O parcelamento do solo abrangido por esta lei refere-se ao loteamento e ao desmembramento.



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com a 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 e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º. Considera-se gleba a porção de terra que não tenha sofrido nenhum parcelamento anterior de caráter urbano e que possa ser subdividida em outras porções ou lotes destinados à edificação.

§ 4º. Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

Art. 4º. Os loteamentos ou desmembramentos poderão ser instalados nas seguintes modalidades:

I - Residenciais – de uso exclusivamente residencial, onde não será permitida a construção ou o uso de prédios para fins comerciais, de prestação de serviços ou industriais;

II - Mistos – de uso residencial, onde se permitirá além da construção de prédios residenciais, também a edificação e o uso de prédios para fins comerciais e de prestação de serviços, vedando-se a construção e o uso de prédios existentes para fins industriais;

III - Industriais – de uso exclusivamente industrial, vedando-se o seu uso para fins residenciais, tolerando-se o comércio dos produtos industrializados, montados, modificados ou transformados, desde que realizados no próprio prédio da indústria ali instalada.

Parágrafo Único. O Poder Executivo Municipal determinará, por Decreto, os locais adequados para cada modalidade de loteamento.

Art. 5º. O tamanho dos lotes oriundos de loteamentos ou desmembramentos serão os seguintes:

I - Para os loteamentos ou desmembramentos residenciais e mistos a área mínima será de 125,00 m² (cento e vinte metros quadrados) com testada mínima de 6,25m (seis metros e vinte e cinco centímetros) de frente para a via pública e a área máxima de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), não se tolerando, nos loteamentos já aprovados ou registrados o reparcelamento ou desdobro de lotes cuja área remanescente seja inferior a 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II - Para os loteamentos ou desmembramentos industriais a área mínima será de 1.000,00m² (um mil metros quadrados), com testada mínima de 20,00m (vinte metros) de frente para a via pública e área máxima de 25.000,00m²



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRA DE SÃO
FRANCISCO**

Amar por Barra de São Francisco

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

(vinte e cinco mil metros quadrados), entretanto, caso necessário, não se vedará à fusão de um ou mais lotes contíguos após o registro do loteamento em cartório;

III - Para os loteamentos ou desmembramentos em áreas de expansão urbana já instalada, porém, em situação irregular seguirão diretrizes para loteamentos residenciais e mistos descritas no artigo 5º desta Lei;

Art. 6º. Não será permitido o parcelamento do solo nos seguintes casos:

I – Em terrenos alagadiços ou sujeitos as inundações, ou sujeitos a instabilidade, desde que sejam previamente executadas, sem ônus para o município, as obras de estabilização, drenagem ou aterro necessário, segundo a legislação em vigor;

II – Em terrenos onde anteriormente se situavam aterros sanitários ou contendo materiais nocivos à saúde, sem que devidamente sanados e regularizados;

III – Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV – Terrenos onde as condições geológicas sejam impróprias para edificação;

V – Em áreas de preservação permanente, mediante ato do Poder Público Municipal, e valor histórico ou arqueológico ou cuja poluição adjacente não recomendem a instalação de parcelamento de solo.

Art. 7º. Na implantação dos projetos de loteamento ou desmembramento, dever-se-ão preservar as florestas e demais formas de vegetação natural nas margens de rios e áreas lacustres, bem como a fauna existente.

Art. 8º. No loteamento ou desmembramento não poderá resultar terreno encravado, sem saída direta para via ou logradouro público.

CAPÍTULO II

Requisitos Urbanísticos

Art. 9º. Os loteamentos deverão ser servidos de:

I – infra-estrutura básica, tais como:

- a) rede de escoamento de águas pluviais;
- b) iluminação pública;
- c) rede de esgoto sanitário ligada aos lotes;
- d) abastecimento de água potável ligada aos lotes;
- e) energia elétrica pública e domiciliar;



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

f) vias de circulação pavimentadas e com meio-fios.

II – áreas de equipamentos comunitários destinadas a:

- a) educação;
- b) cultura;
- c) saúde;
- d) lazer e similares.

Art. 10. Os loteamentos e os desmembramentos no que couber, deverão ter, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba loteada destinada a equipamentos urbanos e comunitários, assim distribuídos:

I - Vias Públicas: deve abranger 13% (treze por cento) do total da gleba loteada, podendo tal índice, em caso de problemas técnicos que inviabilizem seu alcance, ser completado com área verde adicional;

II - Área Verde: compreende Áreas de Preservação Ambiental (APA) e áreas destinadas a reflorestamento, jardins, sistema de lazer, etc., abrangendo 20% (vinte por cento) do total da gleba loteada;

III - Área Institucional: compreende a instalação de equipamentos urbanos, tais como escolas, creches, parques infantis, prédios de uso público, sistema de lazer, etc., abrangendo 2% (dois por cento) do total da gleba loteada;

IV - Áreas “Non Aedificandi”: ao longo das estradas de rodagem estaduais e municipais, com largura de 15 (quinze metros) de cada lado, em toda a extensão em que o parcelamento fizer divisa;

V - Áreas “Non Aedificandi”: ao longo de linhas de alta tensão, em toda a extensão em que o parcelamento fizer divisa, de acordo com a legislação estadual e federal pertinentes, que deverá ser obedecida por ocasião da aprovação junto aos órgãos competentes.

VI – Área de preservação permanente de quinze metros de cada lado, ao longo das águas correntes, em toda a extensão em que o parcelamento fizer divisa.

VII – Área de preservação permanente das águas dormentes e nascentes, com trinta metros de raio.

§ 1º. Nos loteamentos industriais, a critério do município, poderá ser dispensada a reserva de área institucional e diminuição do índice de área verde, devendo considerar como APP as médias constantes da Lei nº 4.771/65 e Resolução CONAMA nº 303/02.

§ 2º. As vias de circulação dos loteamentos deverão ter as seguintes dimensões:

I – Ruas com doze metros de largura, com leito carroçável de no mínimo 9 m (nove metros) de largura, com passeios em ambos os lados com um metro e meio de largura;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRA DE SÃO
FRANCISCO**

Amar por Barra de São Francisco

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

II – II. Avenidas com quinze metros de largura, com leitos carroçáveis de dez metros de largura, e passeios com dois metros e meio de cada lado;

III – Vias para passagem de pedestres, colocação de tubos para escoamento de águas pluviais, esgotos, redes de água, seccionamento de quadras, etc. com 3 (três metros) de largura.

Art. 11. A critério do Poder Público Municipal, poderão ser permitidas outras dimensões, quando forem continuções de ruas já existentes, a rua projetada poderá ter a mesma largura daquela que continua, tanto no leito carroçável, como nos passeios laterais, mesmo que tais dimensões sejam inferiores ou superiores àquela exigida no parágrafo anterior.

Art. 12. As quadras deverão ter vielas como interseção de quadras a cada cem metros, com largura de três metros.

Art. 13. A declividade das vias de circulação dos loteamentos não poderá ser superior a trinta por cento, salvo se atendidas exigências específicas do Departamento de Engenharia do Município.

Art. 14. Antes da pavimentação das ruas e passeios públicos, deverão ser previamente instaladas as tubulações de água potável, águas pluviais e de esgoto.

§ 1º. A instalação de rede de água potável será feita nos passeios públicos laterais às vias públicas, de ambos os lados.

§ 2º. As tubulações de águas pluviais poderão ser instalados no leito carroçável das vias públicas.

§ 3º. As redes de esgoto, serão instaladas no leito carroçável das vias públicas, com derivações de ligação do esgoto para cada lote projetado.

Art. 15. As vias públicas deverão ser articuladas com o sistema viário municipal adjacente ao loteamento, harmonizando-se com a topografia do local.

CAPÍTULO III

Das Obras e Equipamentos urbanos

Art. 16. Serão exigidos dos loteadores de solo os seguintes equipamentos urbanos nos loteamentos e desmembramentos, no que couber:

I – Loteamentos e desmembramentos situados dentro da zona urbana:

a) Abertura e demarcação de quadras, lotes e áreas públicas;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRA DE SÃO
FRANCISCO**

Amar por Barra de São Francisco

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

b) Sistema de escoamento de águas pluviais, com construção de guias e sarjetas;

c) Construção de galeria de águas pluviais nas vias onde for necessário, a critério do Poder Público Municipal;

d) Rede de água;

e) Rede de esgoto;

f) Instalação de rede de energia elétrica e iluminação pública;

g) Arborização de ruas e áreas verdes;

h) Pavimentação das vias públicas.

II – Loteamentos e desmembramentos situados em zona de expansão urbana e em zonas destinadas à implantação de indústrias:

a) Abertura e demarcação de quadras, lotes e áreas públicas;

b) Sistema de escoamento de águas pluviais, com construção de guias e sarjetas.

c) Construção de galeria de águas pluviais nas vias onde for necessário, a critério do Poder Público Municipal;

d) Rede de água;

e) Rede de Esgoto;

f) Instalação de rede de energia elétrica e de iluminação pública;

g) Arborização das vias públicas e áreas verdes;

h) Nivelamento, regularização da “grade” e cascalhamento das vias de circulação.

§ 1º. Nos locais onde seja inviável a interligação da rede de água do parcelamento à rede mantida pela CESAN, será permitida a implantação de rede isolada particular interligada a poço artesiano ou sub-artesiano, conforme o caso, com instalação de reservatório elevado com capacidade adequada à densidade habitacional prevista para o empreendimento, de acordo com as normas emitidas pela CESAN.

§ 2º. Após a abertura do poço acima referido, o empreendedor deverá mandar fazer análise da água obtida, em órgão especializado para tal finalidade, apresentando à Secretaria Municipal de Saúde o resultado da análise obtida, e se constatar que a água obtida no poço não seja potável ou apresente elementos inadequados ao consumo, o loteador será obrigado a construir estação de tratamento devidamente aprovada pela CESAN adequada ao fornecimento de água potável aos adquirentes dos lotes.

§ 3º. Nos sistemas isolados de captação de água, o loteador será responsável pela instalação e operação do sistema de tratamento de água, sistema



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRA DE SÃO
FRANCISCO**

Amar por Barra de São Francisco

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

este a ser posteriormente assumido pela CESAN, pelo Poder Público Municipal ou por associação de moradores, conforme o caso.

§ 4º. Nesses casos, enquanto não forem de responsabilidade da CESAN, do Poder Público Municipal ou de associação de moradores, o loteador deverá apresentar a análise da água semestralmente, ou a qualquer tempo a critério da Secretaria Municipal de Saúde.

§ 5º. A critério do Poder Público Municipal e em áreas de uso essencialmente industrial, poderá ser dispensada a instalação de sistema isolado de captação de água pelo loteador, sendo tal responsabilidade transferida aos adquirentes dos lotes.

Art. 17. O loteador deverá fornecer ao Departamento de Engenharia do Município um cronograma de conclusão das obras exigidas para o parcelamento pretendido, com prazo máximo de conclusão de 04 (quatro) anos, a contar da data de sua aprovação, acompanhado do competente instrumento de caução em garantia de execução das obras e posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

§ 1º. A referida caução poderá ter como objeto os próprios lotes do parcelamento pretendido, com a devida avaliação, cujo montante deverá ser igual ou superior a 150% (cento e cinquenta por cento) do valor das obras a serem executadas.

§ 2º. A critério do Poder Público Municipal, o loteador poderá ofertar outros imóveis em caução como garantia das obras a serem executadas no empreendimento, desde que aceitos e dentro do Município, observada a mesma proporção.

§ 3º. A caução será feita através de hipoteca registrada no Cartório de Registro de Imóveis, por ocasião do registro do parcelamento, tendo como beneficiário o Município de Barra de São Francisco.

§ 4º. No caso da garantia ser estipulada em lotes do mesmo empreendimento, poderá o Poder Público Municipal vincular cada obra a um número certo de lotes, devendo o Departamento de Engenharia, ao término de cada obra e a requerimento do loteador, constatar se a obra foi realizada de acordo com o projeto e, caso positivo, lavrar Certidão de Liberação que servirá como documento hábil para o cancelamento da hipoteca.

§ 5º. Caso a garantia seja a hipoteca de somente uma ou de várias propriedades indivisíveis na proporção da garantia ofertada, a hipoteca somente será cancelada ao término de todas as obras programadas.

§ 6º. No caso de obra executada por exigência de Concessionária de Serviço Público, o loteador, para obter a certidão de cancelamento de hipoteca, deverá apresentar documento da Concessionária atestando a entrega da obra de acordo com as determinações por ela exaradas, sem prejuízo de eventual vistoria e aprovação da obra pelo Departamento de Engenharia do Município.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRA DE SÃO
FRANCISCO**

Amar por Barra de São Francisco

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

§ 7º. Constatada a inexecução parcial ou total de obra no prazo do cronograma, o loteador será constituído em mora, mediante notificação e, em seguida, o fato será comunicado ao Ministério Público e requerido ao Poder Judiciário para que sejam determinadas as providências, previstas no artigo 38 da Lei Federal nº 6.766/79.

§ 8º. Em caso de inadimplência do loteador, o Poder Público Municipal, em atenção ao artigo 40 da Lei Federal nº 6.766/79, poderá requerer o levantamento da caução e, com ela, promover a execução das obras faltantes e, caso do valor obtido com o levantamento da caução seja insuficiente para o término das obras, o Poder Público Municipal requererá ao Juízo o recebimento das prestações dos lotes diretamente dos adquirentes e das quantias depositadas em Cartório.

§ 9º. É expressamente proibida a venda ou reserva de lote ou propriedade hipotecada como garantia da execução das obras exigidas para aprovação do parcelamento.

§ 10. Em caso de serem dados lotes do loteamento como caução, a escolha do lotes será feita pelo Município.

CAPÍTULO IV

Procedimentos e Documentação para Aprovação do Parcelamento do Solo Para Fins Urbanos

Art. 18. Os procedimentos para aprovação do parcelamento do solo para fins urbanos são os descritos nas seções deste capítulo, considerando as etapas preliminares à elaboração do projeto, bem como as ações posteriores necessárias para consolidação jurídica dos parcelamentos aprovados.

Art. 19. A aprovação do projeto de loteamento pela Prefeitura será precedida de

I – Expedição de Diretrizes Urbanísticas, conforme definidas nesta lei;

II – Carta de Anuência expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

III – Laudo do IDAF, conforme o caso;

IV – Carta de viabilidade técnica quanto aos serviços públicos de:

a) abastecimento de água colocada á disposição em cada lote.

b) coleta e tratamento de esgoto sanitário.

c) fornecimento de energia elétrica de iluminação público e domiciliar.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRA DE SÃO
FRANCISCO**

Amor por Barra de São Francisco

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

V – Anuência do INCRA;

VI – Licença Ambiental expedida pelo Iema – Instituto Estadual do Meio Ambiente, ou por outro órgão público legalmente possuidor desta competência através de convênio ou ato administrativo próprio.

Seção I

Diretrizes Urbanísticas

Art. 20. O interessado deve solicitar à Prefeitura Municipal as diretrizes urbanísticas e de planejamento municipal para o uso do solo e procurar obter acesso a todas as informações pertinentes à área urbana a ser parcelada, no que diz respeito ao traçado dos lotes, sistema viário, espaços livres e áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários. Deve solicitar ainda uma Carta de Anuência que será exigida por outros órgãos em momentos posteriores, informando que não há impedimento quanto à localização do loteamento no local pretendido, de acordo com a legislação pertinente ao zoneamento municipal e ao perímetro urbano.

Parágrafo Único. A Prefeitura somente emitirá anuência para empreendimentos situados dentro do perímetro urbano ou não área de expansão urbana.

Art. 21. O requerimento do interessado ou representante legal, assinado pelo proprietário do terreno, endereçado ao Prefeito Municipal, solicitando as diretrizes da Prefeitura para elaboração do projeto de parcelamento para fins urbanos, nos termos da Lei Federal 6.766/79, deverá estar instruído com:

I – procuração com firma reconhecida, constituindo o representante legal para acompanhamento administrativo;

II – título de propriedade da área, registrado no cartório do registro de imóveis, e certidão de ônus da propriedade;

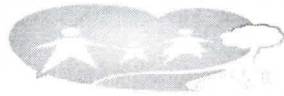
III – certidão de inteiro teor comprobatória da propriedade, atualizada, expedida pelo registro de imóveis;

IV – cópias do levantamento planialtimétrico-cadastral da área objeto do pedido, na escala 1:5.000, com curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites da área, para que haja perfeito reconhecimento e localização da área, bem como cópia em CD do arquivo;

V – documentos pessoais do titular da propriedade (RG, CPF, certidão que comprove o estado civil do interessado);

Art. 22. O requerimento deverá ser protocolado no Protocolo Geral da Prefeitura Municipal, que o encaminhará imediatamente à Secretaria Municipal da Fazenda para a coleta de informações, pareceres e, ao final, o remeterá ao Prefeito Municipal para aprovação ou rejeição do pedido.

Art. 23. O processo será encaminhado ao Engenheiro do Município para análise e expedição das diretrizes solicitadas no prazo máximo de 10 (dez)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRA DE SÃO
FRANCISCO**

Amar por Barra de São Francisco

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

dias, se a documentação estiver em ordem. Caso contrário, constatando falta, falha ou erro que impeça o fornecimento das diretrizes, o processo será remetido à Procuradoria Jurídica da Secretaria Municipal da Fazenda para determinar os acertos necessários.

Art. 24. Estando em ordem o processo, serão expedidas as diretrizes que nortearão o projeto de loteamento.

Art. 25. Nas diretrizes, serão indicadas as áreas verdes, as áreas institucionais, e as áreas *non aedificandi*, conforme definição do art. 10, desta lei.

Parágrafo Único. O prazo de validade das diretrizes é de 04 (quatro) anos, nos termos da legislação federal pertinente.

Art. 26. Expedidas as diretrizes, será o processo encaminhado à Secretaria Municipal do Meio Ambiente para expedição da *carta de anuência*.

§ 1º. A carta de anuência informará que não há impedimento quanto à localização do loteamento no local pretendido, de acordo com a legislação pertinente ao zoneamento municipal e ao perímetro urbano.

§ 2º. A Prefeitura somente emitirá anuência para empreendimentos situados dentro do perímetro urbano ou não área de expansão urbana.

Art. 27. Com a expedição das diretrizes e da carta de anuência, o requerente poderá providenciar todos os projetos, memoriais e documentos exigidos pelos órgãos estaduais e federais competentes, que deverão ser protocolados e juntados ao processo.

Seção II

Do Laudo do IDAF

Art. 28. Após fixadas as diretrizes e expedida carta de anuência o processo será encaminhado ao IDAF para os fins previstos no art. 35, da Lei Estadual nº 7943/2004.

Art. 29. O IDAF, através de seu corpo técnico, após vistoria *in loco*, elaborará um laudo técnico, caracterizando a cobertura vegetal existente na área a ser loteada e fornecerá diretrizes quanto às áreas onde será permitida a supressão de vegetação e ainda quanto às áreas passíveis de parcelamento, fazendo-se um mapa com demarcação das áreas, atendidas as normas sobre Áreas de Preservação Permanente – APP, e Áreas de Reserva Legal – ARL, definidas nesta Lei.

§ 1º. As APP's, deverão ter como função a de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico da fauna e da flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar da população humana.

§ 2º. A ARL deverá ser, no mínimo 20% (vinte por cento) da propriedade, onde não é permitido o corte raso e a supressão de florestas de preservação ambiental, se for o caso.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRA DE SÃO
FRANCISCO**

Amar por Barra de São Francisco

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Art. 30. Os custos para expedição do laudo serão suportados pelo loteador.

Seção III

Das Cartas de Viabilidade Técnica de Serviços Públicos

Art. 31. O loteador deverá solicitar carta de viabilidade técnica das concessionárias de água, saneamento básico, de fornecimento de energia elétrica, quanto ao atendimento da gleba a ser parcelada.

Art. 32. Nenhum loteamento será aprovado sem os projetos de abastecimento de água, de coleta e tratamento de esgoto sanitário, e de energia elétrica.

Subseção I

Do Abastecimento de Água Potável e Esgoto Sanitário

Art. 33. A carta de viabilidade de atendimento com serviços de água potável domiciliar e coleta e tratamento de esgoto sanitário será expedido pela CESAN.

Art. 34. Se a CESAN informar que não possui viabilidade técnica de atendimento quanto ao fornecimento de água e/ou coleta/tratamento de esgoto para o empreendimento, deverão ser apresentadas à Prefeitura as propostas alternativas que serão adotadas para esses serviços, cujas propostas deverão estar de acordo com as normas técnicas vigentes.

Subseção II

Do Fornecimento de Energia Elétrica

Art. 35. O loteador deve solicitar à ESCELSA uma carta de viabilidade técnica quanto ao fornecimento de energia elétrica para o loteamento.

Art. 36. O projeto de energia elétrica deverá contemplar o fornecimento de iluminação pública em todo o loteamento e energia domiciliar colocados à disposição em cada lote.

Seção IV

Anuência do INCRA

Art. 37. O interessado deverá solicitar ao INCRA anuência para o parcelamento, conforme dispõe o art. 53, da lei federal 6.766/79, que deverá se anexada ao processo para análise quando da aprovação do loteamento.

Seção V



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRA DE SÃO
FRANCISCO**

Amar por Barra de São Francisco

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Da Licença Ambiental

Art. 38. Nenhum loteamento será aprovado sem a licença ambiental.

Art. 39. Para obtenção da licença ambiental serão observados os procedimentos estabelecidos por lei estadual e pelo IEMA.

Art. 40. A Licença Prévia – LP, expedida pelo IEMA, é suficiente para aprovação do projeto de loteamento, devendo as demais licenças serem juntadas no processo na medida em que forem sendo expedidas.

Seção VI

Da Aprovação do Parcelamento

Art. 41. Após a obtenção de Anuência do INCRA, se necessário, Carta de Viabilidade de Prestação de Serviços de Abastecimento de Água e Coleta de Esgoto, de Energia Elétrica, e Licença Ambiental, o loteador pedirá a aprovação do parcelamento.

Art. 42. O pedido de aprovação dever ser feito pelo interessado, acompanhado dos seguintes documentos:

I – requerimento do interessado ou representante legal, assinado pelo proprietário do terreno, solicitando a aprovação pela Prefeitura do projeto de parcelamento para fins urbanos, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e desta Lei.

II – procuração com firma reconhecida, constituindo o representante legal para acompanhamento administrativo e retirada do documento final (se necessário);

III – título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, e certidão de inteiro teor comprobatória da propriedade, atualizada, expedida pelo Registro de Imóveis;

IV – certidão negativa de débito de tributos municipais, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda;

V – cinco vias, sendo quatro em papel vegetal e uma em papel branco, da planta do projeto, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico, em escala 1:1.000 ou 1:500, para o total da gleba constante da certidão de propriedade e contendo no mínimo: endereço, delimitação exata da gleba, nomes dos confrontantes, quadro de áreas, curvas de nível de metro em metro, norte, lotes, quadras, sistemas de vias com o devido estaqueamento, zonas de uso, dimensões das dividas da área, áreas públicas *no aedificandi*. Deverá constar também no projeto de loteamento a ser aprovado pela Prefeitura, o número do contribuinte junto à Prefeitura, perfis longitudinais, sistema de escoamento de águas pluvias, projeto de guias e sarjetas e pavimentação de vias, projeto de arborização e proteção de áreas sujeitas a erosão, memorial descritivo de cada projeto e cronograma de execuções de obras, bem como cópia em CD do arquivo, bem como croqui individual das quadras 1:1.000 em papel A4.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRA DE SÃO
FRANCISCO**

Amor por Barra de São Francisco

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) referente ao projeto de parcelamento;

VII – memorial descritivo do empreendimento, devidamente assinado pelo proprietário e responsável técnico, contendo a descrição sucinta do parcelamento e a fixação da zona ou zonas de uso predominante; as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas; a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do parcelamento; a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existente no parcelamento e adjacências;

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

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

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

XI – cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos;

XII – projeto de terraplenagem, que deverá ser entregue obrigatoriamente quando forem executadas obras de corte e aterro no terreno.

Art. 43. O pedido será encaminhado ao Engenheiro do Município para verificar os requisitos urbanísticos para loteamento de acordo com as legislações federal, estadual e municipal vigentes, tais como:

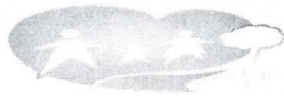
I – destinação das áreas para sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público (art. 4º, inciso I, da Lei Federal 6.766/79);

II – existência de águas correntes e dormentes na área, proximidade de rodovias, rede de alta tensão de energia elétrica e de reserva de faixa *non aedificandi*;

III – articulação das vias do parcelamento com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonia com a topografia local e existência de lotes encravados;

IV – usos permitidos e índices urbanísticos de parcelamentos e ocupação do solo de acordo com o zoneamento municipal (áreas mínimas e máximas de lotes, testadas e os coeficientes de aproveitamento);

V – declividade das ruas e lotes;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRA DE SÃO
FRANCISCO**

Amar por Barra de São Francisco

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

VI – desenho urbanístico do parcelamento (subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração; dimensões lineares e angulares das vias, quadras e lotes, perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças; indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas; indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais), bem como do memorial descritivo, de acordo com o art. 9º da Lei Federal 6.766/79 e esta lei;

VII – previsão de infra-estrutura básica cujas dimensões que atendam aos índices urbanísticos definidos nesta lei e pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;

VIII – cronograma para conclusão do empreendimento e execução das obras de infra-estrutura básica.

Parágrafo Único. O Engenheiro deverá manifestar em dez dias, em parecer técnico fundamentado, fazendo-se menção do atendimento das exigências mencionadas do *caput* deste artigo.

Art. 44. Após a manifestação do Engenheiro, o Procurador Municipal da Fazenda outorgará parecer jurídico sobre o pedido de parcelamento.

Parágrafo Único. Com o parecer jurídico será encaminhado minuta de decreto de aprovação do loteamento.

Art. 45. Após o parecer jurídico, o processo será encaminhado ao Prefeito Municipal para decisão.

Art. 46. A aprovação deverá ser feita por despacho nos autos e por Decreto, conforme minuta.

Art. 47. As falhas, faltas e pendências serão regularizadas no prazo de quinze dias.

Art. 48. O projeto de parcelamento deverá ser aprovado ou rejeitado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua apresentação.

Seção VII

Do Registro do Loteamento

Art. 49. Aprovado o projeto de loteamento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, conforme art. 18 da Lei Federal 6.766/79.

Parágrafo Único. O prazo será contado da data que o loteador receber cópia do decreto de aprovação.

Art. 50. Para o registro do loteamento serão observadas as exigências da lei 6.766/79.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRA DE SÃO
FRANCISCO**

Amar por Barra de São Francisco

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Seção VIII

Do Alvará de Instalação

Art. 51. Aprovado o parcelamento, será expedido *Alvará de Instalação* pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo máximo de dez dias, contados do recebimento de cópia do processo.

Seção IX

Do Alvará de Construção

Art. 52. Após a aprovação do parcelamento o loteador solicitará à Prefeitura o alvará de construção, que autoriza o início das obras. Porém, a comercialização dos lotes só é permitida após o registro do projeto de parcelamento no cartório de registro imobiliário.

Art. 53. Será expedido alvará para cada tipo de obra ou serviço a ser executado no loteamento.

Art. 54. Para a expedição do alvará de construção será apresentado o projeto da obra a ser executada, cumpridas as exigências do Código Municipal de Obras.

Art. 55. As obras deverão contemplar, no mínimo, a implantação das redes de abastecimento de água potável e distribuição de energia elétrica, e dos sistemas de escoamento de água pluvial e coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário.

Art. 56. Concluídas as obras, o loteador comunicará por escrito à Prefeitura Municipal, e solicitará a emissão do Termo de Conclusão das Obras. De posse desse documento, o loteador deverá protocolar o requerimento de licença de operação (LO) no IEMA, último documento para finalizar o processo de licenciamento ambiental, em que o empreendimento fica liberado para a ocupação.

Art. 57. As obras deverão ser aceitas ou recusadas no prazo máximo de trinta dias, contados da data do protocolo da comunicação do término das obras feita pelo loteador à Prefeitura Municipal.

Seção X

Da Fiscalização das Obras de Parcelamento

Art. 58. Durante as obras de parcelamento, cabe à Secretaria Municipal de Obras fiscalizar sua execução de modo a garantir sua conformidade com o projeto aprovado.

CAPÍTULO V



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRA DE SÃO
FRANCISCO**

Amor por Barra de São Francisco

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Das Taxas

Art. 59. O loteador deverá recolher aos cofres do Município, através da Secretaria Municipal da Fazenda, as seguintes taxas:

I – Taxa de Exame, Verificação e Expedição de Diretrizes de parcelamento do solo, por ocasião do protocolamento do pedido de expedição de diretrizes, equivalente a dez UR's.

II – Taxa de aprovação do projeto de parcelamento e expedição de alvará de instalação, no valor de 0,10 UR's por lote.

CAPÍTULO VI

Disposições Gerais

Art. 60. Aprovado o loteamento, o loteador assinará Termo de Compromisso de Preservação de Área Verde. Assinará também termo de compromisso de preservação, conservação e reflorestamento das Áreas de Preservação Permanente.

Art. 61. O loteador assinará Contrato de Transferência da Rede Coletora e Estação de Tratamento de Esgoto, e as redes de energia elétrica para as concessionárias de tais serviços, quando couber.

Art. 62. Deverá juntar ao processo documento da concessionária pública se responsabilizando pela operação e manutenção do sistema de coleta de tratamento de esgoto sanitário, no caso de ser coletivo.

Art. 63. Nenhuma construção poderá ser levantada no loteamento, sem que as obras de infra-estrutura básica estejam construídas, sob pena de embargo da obra e aplicação de multa ao comprador e ao loteador, no valor de cinquenta UR's.

Art. 64. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 da lei federal 6.766/79.

CAPÍTULO VII

Das Penalidades

Art. 65. A Prefeitura Municipal promoverá a responsabilidade civil ou criminal perante o Ministério Público Estadual dos responsáveis por parcelamentos efetuados em desobediência às normas federais, estaduais e municipais, sujeitando-os à legislação vigente.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRA DE SÃO
FRANCISCO**

Amar por Barra de São Francisco

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Art. 66. As infrações da presente Lei darão ensejo à cassação do alvará, embargo administrativo da obra ou aplicação de multas e não eximem a responsabilidade civil dos infratores.

Art. 67. Em desobediência da transgressão da presente Lei, será lavrado o Auto de Infração pela Prefeitura Municipal.

Art. 68. Depois de lavrado o auto de infração, o empreendimento deverá ser embargado ou interditado administrativamente, podendo ser solicitado o auxílio de força pública, quando necessário, para fazê-lo respeitar.

Art. 69. O embargo terá lugar sempre que, sem alvará regularmente expedido e registrado, estiver sendo feita qualquer obra ou instalação de equipamento que depende de Licença.

§ 1º São passíveis de embargo, também, as obras licenciadas para implantação de loteamento cuja execução não estiver de acordo com o projeto aprovado, ou com qualquer das prescrições do Alvará.

§ 2º São passíveis de embargo as obras ou assentamentos de equipamentos feitos de forma irregular, especialmente quando tais irregularidades possam comprometer a drenagem natural das terras, a estabilidade das obras e a segurança de pessoas.

Art. 70. O embargo ou interdições serão executadas pela Secretaria Municipal de Obras.

§ 1º. Os órgãos interessados na efetivação de embargos e interdições solicitarão providências cabíveis diretamente à Secretaria Municipal de Obras, através de ofício, do qual deverão constar especialmente todos os elementos justificativos da medida a ser efetivada e a referência à autuação já procedida.

§ 2º. Recebida solicitação no parágrafo anterior, a Secretaria Municipal de Obras, dentro de 48(quarenta e oito) horas, acusará o recebimento e informará sobre as providências que adotar.

Art. 71. O levantamento do embargo só poderá ser autorizado depois da regularização da obra ou do assentamento do equipamento.

§ 1º. A Prefeitura Municipal estabelecerá prazo para o interessado legalizar a obra ou assentamento, não superior a 30(trinta) dias.

§ 2º. Se a obra ou assentamento de equipamento não forem legalizáveis, o levantamento do embargo só poderá ser concedido depois da demolição desmonta recomposição ou retirada de tudo que tiver sido executado irregularmente.

Art. 72. **VETADO.**

Parágrafo Único. O pagamento das multas não exclui a aplicação de outras sanções previstas em lei, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras, de acordo com o projeto aprovado.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRA DE SÃO
FRANCISCO**

Amar por Barra de São Francisco

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Art. 73. A reincidência específica da infração acarretará para o profissional responsável pela execução da obra, pena de suspensão de sua licença para construir no município pelo prazo de 02(dois) anos.

Art. 74. **VETADO.**

CAPÍTULO VIII

Disposições Finais

Art. 75. Os parcelamentos do solo que estiverem irregulares ou clandestinos até a data da promulgação desta lei, poderão ser regularizados na forma em que estão, mesmo que não atendam a todos os artigos da presente lei, entretanto deverão se enquadrar na legislação, federal e estadual pertinentes à espécie e obter a aprovação da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único. O Departamento de Engenharia do Município efetuará diligência ao local e, após o exame das plantas, memoriais e demais documentos apresentarão a relação de obras necessárias à regularização do parcelamento.

Art. 76. As infrações a esta lei serão obrigatoriamente comunicadas ao Ministério Público para aplicação das disposições contidas nos artigos 50 e 51 da Lei Federal nº 6.766/79, sem prejuízo do ressarcimento aos cofres públicos de eventuais prejuízos a que venham dar causa.

Art. 77. O loteador deverá fornecer à Secretaria Municipal da Fazenda, até o dia 30 de cada mês, a relação dos adquirentes ou compromissários dos lotes para fins de tributação, sob pena de multa no valor de dez UR's.

Art. 78. O original do processo de parcelamento ficará arquivado na Secretaria Municipal da Fazenda, para controle e fiscalização.

Art. 79. Os casos omissos na presente lei deverão obedecer à legislação atinente a cada caso.

Art. 80. **VETADO.**

Art. 81. Nos anúncios e publicações de propaganda de projetos de loteamentos aprovados, sempre se mencionará o número e a data de seu Registro de Imóveis.

Art. 82. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Barra de São Francisco, Estado do Espírito Santo, aos 18 de novembro de 2008.


WALDELES CAVALCANTE

Prefeito Municipal