



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIÚMA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

"Reconstruindo Piúma"

## LEI Nº 699, DE 27 DE OUTUBRO DE 1997.

(Autoria: Vereador Nelsinho Morghetti)

*Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Piúma.*

O povo do Município de Piúma, através de seus representantes aprovou e, eu em seu nome sanciono a seguinte Lei:

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** - Esta lei estabelece normas complementares à legislação federal e estadual sobre o parcelamento do solo para fins urbanos.

**Parágrafo único** - Para os fins desta lei, considera-se:

**I** - alinhamento, a linha legal que serve de limite entre o lote e o logradouro público para o qual faz frente;

**II** - bacia hidrográfica, o conjunto de terras drenadas por um rio principal e seus afluentes;

**III** - casas germinadas, as edificações que, tendo uma ou mais paredes comuns, constituam uma unidade arquitetônica, entre si justapostas horizontalmente;

**IV** - desmembramento, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

**V** - equipamentos comunitários, os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e correlatos;

**VI** - espaços livres de uso público, as praças, os jardins, os parques e demais áreas verdes;

**VII** - faixa *non aedificandi*, a faixa de terra não edificável, situada às margens de rios, lagoas ou ao longo das vias públicas, cujas larguras e extensão são determinadas por lei;

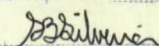
**VIII** - frente ou testada de lote, a divisa ou lote que coincide com o alinhamento do logradouro público;

**IX** - gleba, a área do terreno ainda não loteado;

**X** - habitação multifamiliar, o conjunto de duas ou mais unidades residenciais em uma só edificação;

**XI** - habitação unifamiliar, aquela que abriga apenas uma unidade residencial;

Registrado e publicado, nos termos da Lei  
Orgânica do Município, em 06/11/97

  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIÚMA  
SETOR DE DOCUMENTAÇÃO

**XII** - logradouro público, toda superfície destinada ao uso público, por pedestres ou veículos, e oficialmente conhecida;

**XIII** - loteamento, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, classificados, em função do uso a que se destinam, nas seguintes categorias:

a) loteamento para uso residencial, aquele destinado à edificação para atividades predominantemente residenciais, exercidas em função de habitação, ou de atividades complementares ou compatíveis com essa;

b) loteamento para uso industrial, aquele destinado predominantemente à implantação de atividades industriais e de atividades complementares ou compatíveis com essa;

c) loteamento para urbanização específica, aquele destinado à implantação de programas de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, com padrões urbanísticos especiais, para atender à população de baixa renda;

d) loteamento destinado à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, aquele realizado com a interveniência ou não do Poder Público, em que os valores dos padrões urbanísticos são especialmente estabelecidos na construção de habitação de caráter social, para atender à população de baixa renda;

**XIV** - planta de situação, a planta que localiza a gleba a ser parcelada em relação ao Município;

**XV** - quadra, a área do terreno delimitada por vias de circulação, subdividida ou não em lotes;

**XVI**- talude, a superfície inclinada de um terreno, de uma escavação ou de um aterro;

**XVII** - taxa de ocupação, a relação entre a projeção horizontal da área edificada e a área do lote;

**XVIII** - vias condominiais, as vias particulares de circulação de veículos, internas aos condomínios e conjuntos;

**XIX** - vias de circulação, as vias públicas destinadas ao trânsito de veículos e de pedestres, classificando-se em:

a) vias principais, aquelas que coletam e distribuem o fluxo de trânsito entre as vias expressas e as vias secundárias;

b) vias secundárias, aquelas que coletam e distribuem o fluxo de trânsito entre as vias principais e as vias locais, podendo também dar acesso aos lotes;

c) vias locais, aquelas que dão acesso aos lotes, ligando-se quase sempre a uma via secundária;

d) vias de pedestres, aquelas destinadas ao uso exclusivo de pedestres;

**XX** - vias expressas, as estradas, as rodovias e as vias de alta velocidade.

**Art. 2º** - O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser efetuado mediante loteamento ou desmembramento.

**Art. 3º** - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas urbanas e de expansão urbana do Município, assim definidas por lei municipal.

**Art. 4º** - Não será permitido o parcelamento do solo:

**I** - em terrenos:

- a) alagadiços ou sujeitos à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar-lhes a proteção e o escoamento das águas;
- b) com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- c) onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- d) aterrados com lixo ou material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;
- e) onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

**II** - em áreas de preservação ecológica, definidas na legislação federal, estadual ou municipal.

**Art. 5º** - Na implantação dos projetos de loteamento será obrigatória a manutenção da vegetação existente e a observância à topografia local, não se permitindo movimento de terras, cortes e aterros, que possam alterar predatoriamente as formas dos acidentes naturais da região.

**Art. 6º** - A aprovação de projeto de loteamento ou de desmembramento dependerá do exame e a anuência previa do Estado do Espírito Santo, através dos seus órgãos competentes.

## CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

### SEÇÃO I DOS LOTEAMENTOS

**Art. 7º** - Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

**I** - as áreas destinadas a uso público, como sistema de circulação e implantação de equipamentos comunitários, bem como os espaços livres, não poderão constituir, em um todo, parcela inferior a 40% (quarenta por cento) da gleba a ser parcelada, observadas as seguintes proporções:

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

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

**II** - os lotes deverão ter área mínima de 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 10m (dez metros), salvo quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou a conjuntos habitacionais de interesse social;

**III** - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15m (quinze metros) de cada lado;

**IV** - serão implantados, no mínimo, os seguintes equipamentos comunitários:

a) obras de escoamento de águas pluviais;

b) rede e equipamento para abastecimento de água potável;

c) rede de energia elétrica;

d) rede de esgotamento sanitário, em todas as vias, com tratamento primário antes da disposição final do efluente, devidamente aprovado pelo órgão competente, quando a gleba a ser parcelada não apresentar condições geológicas que permita a implantação de fossas sépticas e sumidouros.

§ 1º - Quando o percentual de área utilizada para o sistema viário for inferior a 25% (vinte e cinco por cento), a diferença deverá ser acrescida aos espaços livres de uso público.

§ 2º - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200m (duzentos metros), nem inferior a 60m (sessenta metros), e a largura máxima admitida será de 100m (cem metros).

§ 3º - Quando o terreno apresentar inclinação superior a 15% (quinze por cento), serão admitidas quadras com tamanho diferente ao referido no parágrafo anterior, desde que:

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

II - sejam projetadas passagens para pedestres com largura mínima de 3m (três metros).

§ 4º - É vedada a deposição de esgotos sanitários, lixo e resíduos nas praias, nos manguezais, na orla dos cursos d'água e nos canais.

## SEÇÃO II

### DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

**Art. 8º** - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º - Somente serão permitidas vias locais sem saída quando providas de praças de retorno na extremidade, que permita a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 14m (quatorze metros), devendo ser prevista uma passagem para pedestre em sua extremidade.

§ 2º - O sistema de circulação deverá assegurar o domínio predominante do pedestre junto à orla marítima, observando provimento de área para estacionamento de veículos e impedimento de vias de tráfego nesses locais.

**Art. 9º** - A largura mínima das vias de circulação nos loteamentos deverão atender às seguintes exigências:

I - vias principais, 15m (quinze metros);

II - vias secundárias, 12m (doze metros);

III - vias locais, 10m (dez metros);

IV - vias de pedestres, 3m (três metros).

**Parágrafo único** - A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela sua função e características, possa ser considerada de categoria inferior.

**Art. 10** - A declividade mínima permitida nas vias de circulação será de 0,5% (meio por cento) e a máxima será de 7% (sete por cento), excetuando-se nas vias locais, cuja declividade máxima será de 15% (quinze por cento).

**Art. 11** - A divisão das vias de circulação em pista de rolamento e passeios ou calçadas deverá obedecer aos seguintes critérios:

I - a pista de rolamento será composta de faixas de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

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

**Art. 12** - Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de 3m (três metros).

**Art. 13** - Nas vias de circulação cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, será obrigatório o talude, com sistema de proteção quanto à drenagem, cuja declividade máxima será de 60% (sessenta por cento) e altura máxima de 6m (seis metros).

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

**Art. 14** - É vedada a ocupação e a abertura de vias de circulação antes de 50m (cinquenta metros), contados perpendicularmente a partir da linha do preamar médio de 33m (trinta e três metros), considerada no Decreto-Lei Federal nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

**Art. 15** - A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, somente poderá ser feita por meio de números e letras.

### SEÇÃO III DO DESMEMBRAMENTO

**Art. 16** - Nos projetos de desmembramento com área superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), será exigida a reserva de área pública destinada à implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, não podendo ser inferior a 15% (quinze por cento) da gleba, observadas as seguintes proporções:

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

**Parágrafo único** - Nos projetos de desmembramento decorrentes de loteamentos, cuja destinação de área pública tenha sido inferior a 35% (trinta e cinco por cento), a reserva de área pública deverá ser complementada, a critério da Prefeitura.

**Art. 17** - Aplicam-se ao desmembramento as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, estabelecidas nos incisos I a III do artigo 7º desta lei.

### SEÇÃO IV DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS ESPECIAIS

**Art. 18** - O parcelamento do solo para fins industriais e outros, capazes de poluir as águas e o meio ambiente, deverá ser previamente examinado pelo órgão estadual de controle e preservação ambiental.

**Art. 19** - Os cursos d'água não poderão ser aterrados, canalizados ou tubulados, sem a prévia anuência da Prefeitura e do órgão estadual competente.

**Art. 20** - Quando o projeto de parcelamento do solo envolver sítios de valor histórico, arquitetônico, arqueológico ou turístico, ou que contenham algum aspecto paisagístico de especial interesse, serão tomadas as medidas necessárias à sua defesa, podendo a Prefeitura estabelecer condições específicas para a sua preservação.

### CAPÍTULO III DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

**Art. 21** - A instituição de condomínios por unidades autônomas, constituídos por edificações térreas ou assobradadas, geminadas ou não, com características de habitação unifamiliar, procedida na forma da legislação feral pertinente e desta lei.

**Parágrafo único** - Aplica-se à instituição de condomínios por unidades autônomas o disposto no artigo 4º desta lei.

**Art. 22** - É obrigatória a instalação, sob a responsabilidade exclusiva do incorporador, de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição final de esgotamento sanitário e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum.

**Parágrafo único** - Quando a gleba sobre a qual se pretende instituir condomínio por unidades autônomas não for servida pelos sistemas públicos de abastecimento de água potável, de energia elétrica e de esgotamento sanitário, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos.

**Art. 23** - As obras relativas às edificações, instalações e coisas comuns deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

**Parágrafo único** - A concessão do alvará de habite-se fica condicionada ao completo e efetivo cumprimento do disposto neste artigo.

**Art. 24** - Na instituição de condomínios por unidades autônomas, constituídos por edificações térreas ou assobradadas, geminadas ou não, com características de habitação unifamiliar, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

**I** - testada mínima da gleba para o logradouro público de 20m (vinte metros);

**II** - área máxima da gleba de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);

**III** - área do terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reservada para a utilização exclusiva, igual ou superior a 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), e frente para a via de acesso igual ou superior a 10m (dez metros);

**IV** - áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acesso e equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos urbanos, em proporção igual a 40% (quarenta por cento) da área total da gleba, mantido o máximo de vegetação natural;

**V** - acesso de cada unidade autônoma à via pública adequado ao trânsito de veículos e pedestres, sendo que as passagens comuns destinadas ao tráfego de veículos deverão ter:

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

**b)** distância mínima de 3m (três metros) dos limites dos terrenos de cada unidade autônoma, medidas da borda mais próxima da pista de rolamento;

**c)** declividade igual ou inferior a 15% (quinze por cento), em qualquer trecho;

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

**VII** - taxa de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), para as edificações em cada unidade autônoma, sem prejuízo dos demais índices de controle urbanístico (inciso III deste artigo);

**VIII** - vedação da execução de obras nos locais onde ocorrem elementos naturais significativos, a serem preservados, em especial a vegetação, devendo tais locais serem incluídos nas áreas livres de uso comum;

**IX** - garantia de acesso público, com pista de rolamento com largura mínima de 10m (dez metros) nos locais de interesse turístico, tais como praias, rios e lagoas.

**Art. 25** - A instituição de condomínios por unidades autônomas, bem como a construção das edificações que lhe correspondam, dependem de prévia aprovação municipal.

#### **CAPÍTULO IV DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**

**Art. 26** - As florestas existentes no território do Município, assim como as demais formas de vegetação reconhecidas de utilidade às terras que revestem, são consideradas bens de interesse comum a todos os munícipes, exercendo-se o direito de propriedade com as limitações estabelecidas na lei.

**Art. 27** - São declaradas Áreas de Preservação Permanente as florestas e demais formas de preservação natural situadas:

**I** - no entorno da lagoa situada na foz do Córrego Iriri, numa faixa de 50m (cinquenta metros) contados da linha do nível médio das águas;

**II** - na mata secundária à beira-mar da Praia do Portinho, numa faixa de 300m (trezentos metros) da linha do preamar;

**III** - na mata primária da bacia hidrográfica da prainha localizada à margem esquerda do foz do Rio Piúma;

**IV** - na Ilha do Gambá;

**V** - nas matas secundárias situadas ao norte do Loteamento Lago Azul;

**VI** - na ilha de mangue junto à foz do Rio Piúma;

**VII** - nos manguezais e encostas da formação "Barreiras", localizadas na margem esquerda do Rio Piúma;

**VIII** - no Monte Aghá, a partir da cota 30 (trinta).

**Parágrafo único** - Ficam excluídas do disposto neste artigo as florestas e demais formas de vegetação das glebas já loteadas.

**Art. 28** - O Município exercerá, por iniciativa própria, com base na legislação federal, o poder de polícia na fiscalização e guarda das florestas e demais formas de vegetação natural.

## CAPÍTULO V DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

### SEÇÃO I DO LOTEAMENTO

#### Subseção I Da Fixação das Diretrizes

**Art. 29** - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura a definição das diretrizes urbanísticas para a gleba a ser loteada, apresentando, para este fim, os seguintes documentos:

**I** - planta plani-altimétrica do imóvel, em duas cópias na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado do Espírito Santo, acompanhada da respectiva ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, onde constem as seguintes informações:

- a) denominação, área e limite da área a ser loteada;
- b) localização dos cursos d'água, nascentes e lagoas existentes no imóvel ou próximos a ele;
- c) indicação de bosques, monumentos naturais e demais acidentes geográficos, além das árvores de porte existentes no sítio;
- d) indicação das linhas de transmissão de energia elétrica, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade pública existentes no local ou projetados numa faixa de 30m (trinta metros) das divisas da área a ser loteada;
- e) indicação das ferrovias e rodovias, com suas faixas de domínio, existentes numa faixa de 30m (trinta metros) das divisas da área a ser loteada;
- f) indicação dos arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da área a ser loteada;
- g) indicação do uso predominante a que se destinará o loteamento;
- h) outras informações que possam interessar a orientação geral do loteamento, quando solicitado pela Prefeitura;

**II** - planta de situação da gleba, a ser indicada com base na Carta do Brasil, elaborada pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE);

**III** - declaração emitida pelas concessionárias de serviço público de abastecimento de água e de energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;

**IV** - declaração contendo a solução que deverá ser adotada para o esgotamento sanitário da gleba a ser parcelada.

**Parágrafo único** - A Prefeitura indicará, no prazo máximo de trinta dias, as seguintes diretrizes:

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

**II** - localização das áreas destinadas ao uso público;

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



IV - faixas *non aedificandi*, ao longo das águas correntes e dormente e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, de no mínimo 15m (quinze metros) de cada lado;

V - reserva de faixas *non aedificandi*, destinadas a equipamentos urbanos, tais como abastecimento de água, energia elétrica e serviços de esgotamento sanitário;

VI - outras diretrizes, em razão da declividade da área, quando for o caso.

### Subseção II Da Aprovação

**Art. 30** - Observadas as diretrizes municipais quando da elaboração do projeto, o interessado deverá requerer à Prefeitura a aprovação do loteamento, fazendo juntar os seguintes documentos:

I - planta original do projeto, em papel vegetal, na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, e mais duas cópias heliográficas da mesma, tudo assinado pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado do Espírito Santo, contendo as seguintes indicações e informações:

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

II - projeto de rede de esgotamento sanitário, indicando o local de lançamento de resíduos e tratamento, quando for o caso;

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

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

V - projeto completo da rede de energia elétrica, aprovado pelo órgão competente;

VI - projeto de arborização das vias de comunicação;

VII - memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo a relação definitiva das quadras, lotes, arruamentos e respectivas áreas;

VIII - cronograma de execução das obras, com prazo nunca superior a dois anos.

§ 1º - É obrigatória a realização das obras constantes do cronograma, sob a responsabilidade exclusiva do proprietário do loteamento.

§ 2º - A execução das obras deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, assegurada em termo de compromisso, no valor equivalente ao custo orçado das obras, segundo uma das seguintes modalidades:

I - garantia hipotecária;  
II - caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória.

§ 3º - Na hipótese de ser adotada a modalidade de garantia hipotecária, deverá ser destinada, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área útil do loteamento para este fim.

§ 4º - Na planta original e nas cópias do projeto, a Prefeitura identificará as áreas a serem dadas em garantia.

§ 5º - Do termo de compromisso, a ser assinado no ato de aprovação, constará obrigatoriamente:

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

II - indicação da modalidade de prestação de garantia, anexado o respectivo comprovante — no caso de garantia hipotecária, indicação das quadras e lotes gravados;

III - indicação das áreas públicas;

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

**Art. 31** - Cumpridas as exigências legais, o Prefeito do Município baixará o respectivo decreto de aprovação do loteamento.

**Parágrafo único** - O decreto de aprovação deverá conter as seguintes informações mínimas:

I - dados que caracterizem e identifiquem o imóvel;

II - indicação das áreas destinadas ao uso público;

III - indicação das áreas a serem dadas em garantia para a execução das obras, na hipótese de garantia hipotecária.

**Art. 32** - A tramitação do processo de aprovação de loteamento terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de entrada do mesmo na Prefeitura.

**Art. 33** - O alvará de licença para início das obras em loteamento deverá ser requerido pelo interessado à Prefeitura no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de promulgação do decreto de aprovação.

§ 1º - O prazo máximo para o término das obras é de dois anos, a contar da data de expedição do alvará de licença.

§ 2º - O prazo estabelecido no parágrafo anterior poderá ser prorrogado, a pedido do interessado, por período nunca superior à metade do prazo concedido anteriormente, à critério da Prefeitura.

**Art. 34** - O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado mediante requerimento do interessado, dentro do prazo de conclusão das obras e antes de seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Parágrafo único** - A modificação do projeto somente poderá ser requerida uma única vez.

**Art. 35** - Aprovado o projeto de loteamento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de promulgação do decreto de aprovação, sob pena de caducidade dessa.

**Art. 36** - Uma vez realizadas as obras constantes dos projetos aprovados, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após a competente vistoria, liberará a garantia prestada, através de termo de verificação.

**Parágrafo único** - A garantia prestada poderá ser liberada em etapas, através de decreto do Prefeito do Município, à medida em que forem executadas as obras, nas seguintes proporções:

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

**II** - 70% (setenta por cento), quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água, de energia elétrica e de esgotamento sanitário, quando for o caso.

## SEÇÃO II Do DESMEMBRAMENTO

### Subseção I Da Fixação de Diretrizes

**Art. 37** - Antes da elaboração do projeto de desmembramento, o interessado requererá à Prefeitura que defina as diretrizes urbanísticas, juntando os documentos seguintes:

**I** - planta plani-altimétrica da gleba, em duas vias e na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário e por profissional legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado do Espírito Santo, 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 vizinhos, áreas e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;

**b)** indicação do tipo de uso predominante no local;

**c)** indicação, com a exata localização, até a distância de 200m (duzentos metros) das divisas da gleba:

**1** - de nascentes, cursos d'águas, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais;

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

**3** - das ferrovias, rodovias e dutos, assim como de suas faixas de domínio;

**4** - dos serviços públicos existentes, com a respectiva distância das divisas da gleba a ser parcelada;

**5** - de florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como a ocorrência de elementos naturais, tais como pedras, vegetação de porte e monumentos naturais;

**6** - de construções existentes, em especial de bens e manifestações de valor histórico e cultural;

**II** - planta de situação da gleba a ser desmembrada, na escala de 1:10000 (um para dez mil).

**Parágrafo único** - A Prefeitura indicará, no prazo máximo de trinta dias, as seguintes diretrizes:

I - localização das áreas destinadas ao uso público, quando for o caso;

II - faixas *non aedificandi*, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, de no mínimo 15m (quinze metros) de cada lado;

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

IV - outras diretrizes, em razão da declividade da área.

### Subseção II Da Aprovação

**Art. 38** - O projeto de desmembramento deverá ser elaborado de acordo com as diretrizes municipais, devendo o interessado requerer à Prefeitura a sua aprovação, juntando os seguintes documentos:

I - planta do projeto em duas cópias, na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, com a subdivisão da área em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;

II - memorial descritivo do projeto, contendo a relação definitiva dos lotes e respectivas áreas.

**Parágrafo único** - Cumpridas as formalidades legais, o Prefeito do Município baixará o decreto de aprovação do desmembramento.

**Art. 39** - No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de promulgação do decreto de aprovação, o proprietário deverá proceder a inscrição do desmembramento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, sob pena de caducidade da aprovação.

### Subseção III Dos Condomínios por Unidades Autônomas

**Art. 40** - O processo de aprovação do projeto de condomínio por unidades autônomas será feito mediante requerimento do proprietário à Prefeitura, acompanhado dos seguintes documentos:

I - planta plani-altimétrica do lote ou gleba, no original e mais seis cópias heliográficas, na escala de 1:1000 (um para mil) com curvas de nível de metro em metro, assinadas pelo proprietário e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado do Espírito Santo, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), devendo conter as seguintes indicações e informações:

a) área e testada do lote ou gleba;

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

c) áreas livres de uso comum;

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

e) recursos exigidos para as edificações devidamente cotados;

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

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

**IV** - projetos completos das redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição final de esgotamento sanitário e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum, apresentados no original em papel vegetal e mais cinco cópias heliográficas para cada projeto, devidamente aprovado pelo órgão competente;

**V** - projeto arquitetônico relativo às edificações;

**VI** - título de propriedade ou domínio útil do lote ou gleba;

**VII** - certidão negativa de tributos municipais;

**VIII** - memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo obrigatoriamente as seguintes informações mínimas:

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

b) condições urbanísticas do condomínio e limitações que incidem sobre as áreas reservadas para utilização exclusiva e suas construções;

c) partido arquitetônico adotado;

d) nome e situação do loteamento a que o lote ou gleba pertença, e localização do lote ou gleba no loteamento, com a respectiva dimensão;

e) indicação da fração ideal do terreno e coisas comuns, correspondente a cada unidade autônoma;

**IX** - cronograma das obras a serem realizadas.

## CAPÍTULO VI DA FISCALIZAÇÃO

**Art. 41** - A fiscalização da execução dos projetos de parcelamento do solo será exercida pelo órgão competente da Prefeitura, através de seus agentes fiscais.

**Art. 42** - Sempre que se verificar qualquer infração aos dispositivos desta lei, o proprietário será notificado para corrigi-la.

§ 1º - As notificações, expedidas pelo órgão fiscalizador da Prefeitura, mencionarão o tipo de infração cometida e determinarão o prazo para a correção.

§ 2º - O não atendimento à notificação implicará no imediato embargo das obras porventura em execução e aplicação de multas previstas na legislação tributária municipal, através de auto de infração.

§ 3º - Os recursos contra os autos de infração serão interpostos no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, contados de sua ciência, e serão dirigidos ao Prefeito do Município.


**Art. 43** - A Prefeitura determinará *ex officio*, ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que for denunciada ameaça ou consumação de desabamento de terras ou rochas, obstrução ou desvio de cursos e canalizações em geral e desmatamento de áreas protegidas pela legislação.

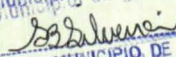
## CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 44** - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 45** - Revogam-se as disposições em contrário.

Piuma-ES, 27 de outubro de 1997.

  
**Samuel Zuqui**  
Prefeito Municipal

Registrado e publicado, nos termos da Lei  
Registrado do Município, em 06.11.97  
Orgânica do Município  
  
— PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIUMA  
PRER. MUN. SETOR DE DOCUMENTAÇÃO  
SETOR DE DOCUMENTAÇÃO