



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA  
Rua Vitório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000  
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Câmara Municipal de Sooretama  
Estado do Espírito Santo

Fls. 02

Pág. 1



Sooretama/ES, 21 de março de 2024.

Ofício GAB nº. 066/2024.

Câmara Municipal de Sooretama  
Estado do Espírito Santo  
PROTOCOLO

21 MAR 2024  
Nº 309 / 2024  
P.R.

Assunto: Encaminha - Projeto de Lei

Excelentíssimo Sr. Presidente,

Tenho a honra de submeter à elevada consideração de Vossa Excelência e de seus ilustres pares o presente Projeto de Lei, que institui o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Sooretama e dá outras providências.

Oportunamente, solicito a esta Augusta Casa, que a tramitação do presente PL, **seja em caráter de URGÊNCIA**, à luz de necessidade premente do Poder Executivo Municipal.

Senhor Presidente e Senhores Edis, ao finalizar esta mensagem o faço com serena alegria, expressando aos senhores Representantes da Sociedade Sooretamense, votos de que sejamos todos iluminados por Deus que, em primeira instância, é quem nos inspira a construir uma sociedade melhor, nos orienta na consecução do caminho do bem-estar, bem gerir, bem legislar, bem participar, bem contribuir, e bem desenvolver.

No ensejo, reitero a Vossa Excelência e a seus ilustres pares protestos de alta estima e distinta consideração.

Assinado por ALESSANDRO BROEDEL TOREZANI 031.\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA  
21/03/2024 17:55:21

**ALESSANDRO BROEDEL TOREZANI**  
PREFEITO MUNICIPAL DE SOORETAMA

EXMO SENHOR,

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SOORETAMA – ES

OFÍCIO PREFEITO Nº 000066/2024



03  
*[Handwritten signature]*



## PROJETO DE LEI Nº 42 /2024

### “INSTITUI O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE SOORETAMA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”

O PREFEITO MUNICIPAL DE SOORETAMA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, nos termos da Lei Orgânica Municipal, faz saber que encaminha para apreciação da Augusta Câmara Municipal o seguinte Projeto de Lei:

#### TÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** A legislação de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Sooretama tem como finalidade regular o parcelamento do solo por meio de loteamentos, desmembramentos, remembramentos ou condomínios urbanísticos de lotes destinados a fins urbanos. Essa regulamentação segue as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465/2017, Lei Federal nº 6.766/1979, Lei Estadual nº 7.943/2004 e suas modificações, além de outras disposições pertinentes à matéria, que são complementadas por normativas específicas de competência do Município.

**Parágrafo Único.** Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas zonas urbanas, definidas pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 2.** O parcelamento do solo urbano pode ser realizado por meio de loteamento, desmembramento, remembramento ou condomínio urbanístico de lotes, desde que estejam em conformidade com as disposições estabelecidas nesta Lei.

**Art. 3.** Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

I - Loteamentos residenciais são caracterizados pelo parcelamento do solo direcionado à construção de imóveis destinados predominantemente a atividades residenciais, voltadas para a habitação, ou para atividades complementares como comércio, serviços e indústrias que sejam compatíveis com o propósito residencial.



II - Loteamentos de interesse social são designados para a implementação de Programas Habitacionais de Interesse Social, podendo ser conduzidos com ou sem a participação do poder público. Nesses casos, os padrões urbanísticos são deliberadamente definidos para a construção de habitações com caráter social, com o intuito de atender à população de baixa renda.

III – Loteamentos para uso empresarial são aqueles em que o parcelamento do solo se destina predominantemente à implantação de atividades industriais e de atividades complementares de maior porte ou compatíveis com essas.

**Art. 4.** Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes.

**Art. 5.** É vedado a abertura de vias públicas e de circulação ou de vias internas sem a prévia autorização da Prefeitura.

## CAPÍTULO I DAS DEFINIÇÕES

**Art. 6.** Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

**I. Área do Parcelamento:** A extensão total do imóvel sujeito a loteamento, desmembramento, remembramento ou condomínio urbanístico.

**II. Área do Domínio Público:** A porção ocupada por vias públicas, como ruas, avenidas, praças, áreas verdes, jardins, parques, bosques e áreas institucionais ou destinadas a equipamentos comunitários.

**III. Área não edificante:** O espaço do terreno onde não é permitida qualquer construção.

**IV. Área Total dos Lotes:** Resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público.

**V. Áreas Verdes Urbanas:** Locais, públicos ou privados, predominantemente vegetados, preferencialmente com vegetação nativa, natural ou recuperada. São previstos no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo, destinados a recreação, lazer, parques





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA**  
Rua Vítório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000  
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Fls. 05



urbanos, melhoria ambiental urbana, proteção de recursos hídricos, manutenção ou aprimoramento paisagístico, e proteção de bens e manifestações culturais. Permite-se a instalação de mobiliário urbano de apoio a essas atividades e a atividades esportivas, desde que sejam áreas abertas e permeáveis.

**VI. Arruamento:** A ação de abrir vias ou logradouros destinados à circulação ou uso público.

**VII. Condomínio Urbanístico de Lotes:** A divisão de uma gleba ou terreno em unidades autônomas com áreas privativas, destinadas a construções residenciais, comerciais, empresariais, industriais, de logística e de serviços. Pode envolver a abertura de vias de domínio privado, mas é proibida a criação de logradouros públicos dentro de seu perímetro.

**VIII. Desmembramento ou Desdobro:** A subdivisão de áreas/terrenos em lotes destinados à edificação, aproveitando o Sistema Viário existente, sem implicar na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**IX. Equipamentos Comunitários:** Os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social.

**X. Equipamentos Urbanos:** Os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial e rede telefônica.

**XI. Loteamento:** A subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**XII. Gleba:** A porção de terra que não foi submetida a parcelamento sob a égide da Lei Federal nº 6.766/79, ou seja, uma porção de terra que não foi loteada ou desmembrada sob a vigência da nova Lei.

**XIII. Remembramento ou Unificação:** A combinação de dois ou mais terrenos/lotes urbanos adjacentes em uma única propriedade.

**XIV. Reserva Legal:** A área dentro de uma propriedade ou posse rural, delimitada para garantir o uso econômico sustentável dos recursos naturais do imóvel, apoiar a





conservação e a reabilitação dos processos ecológicos, promover a biodiversidade e abrigar e proteger a fauna silvestre e a flora nativa.

**XV. Via de Circulação:** A via destinada à circulação de veículos e pedestres.

## CAPÍTULO II

### DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

**Art. 7.** O parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana e de urbanização específica devidamente definida em Lei Municipal de Perímetro Urbano somente será admitido se atender às definições da Legislação municipal.

**Art. 8.** Não será permitido o parcelamento do solo:

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

§1º. No caso de parcelamento de glebas com declividade superior a 30% (trinta por cento) até 45% (quarenta e cinco por cento), o projeto respectivo deve ser acompanhado de declaração do responsável técnico da viabilidade de se edificar no local.

§2º. A declaração a que se refere o parágrafo anterior deve estar acompanhada de Anotação de Responsabilidade Técnica feito no CREA/ES e do laudo geotécnico respectivo.

II. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

III. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem que tenham sido previamente saneados;

IV. No interior da bacia manancial destinada à abastecimento público, salvo quando os projetos contenham infraestrutura integrais de saneamento ambiental e de drenagem pluvial, conforme diretrizes constantes nesta Lei que assegurem a destinação dos efluentes ao tratamento de esgoto.

**Art. 9.** O parcelamento do solo deve observar rigorosamente a legislação aplicável no que diz respeito a:



Fls. \_\_\_\_\_



**I. Áreas de Preservação Permanente (APP):** Regidas por legislação federal, estas áreas são definidas como tais e devem ser respeitadas no processo de parcelamento do solo.

**II. Terrenos em Fundos de Vale:** Considerados essenciais para o escoamento natural das águas, devem ser tratados com conformidade às normas e regulamentações pertinentes.

**III. Áreas Cobertas por Mata Nativa:** Sejam declaradas como de preservação permanente, reserva legal ou instituídas legalmente como unidades de conservação, devem ser preservadas em conformidade com a legislação aplicável.

**IV. Dutos e Redes de Alta Tensão:** Com largura padrão de 15,00 m de cada lado, medidas a partir dos limites das faixas de domínio, a menos que legislação federal, estadual ou instrução técnica específica das autoridades responsáveis estabeleça uma largura maior.

**V. Áreas com Condições Geológicas e Topográficas Desfavoráveis:** Incluindo solos litólicos pedregosos, solos saturados, entre outros, onde as características geológicas e topográficas desaconselham a construção de edificações. O respeito a tais condições é crucial no processo de parcelamento do solo.

**Art. 10.** Nas áreas parceláveis, o parcelamento do solo deverá obedecer a um distanciamento superior a 50m (cinquenta metros) da margem das estações de tratamento de esgoto.

**Parágrafo Único.** Além da distância estipulada neste artigo, os parcelamentos do solo devem respeitar outras normas incidentes quanto aos distanciamentos, com vistas a assegurar a salubridade e equilíbrio ambiental da futura ocupação.

## TÍTULO II

### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

#### CAPÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 11.** O parcelamento do solo será sujeito às orientações estabelecidas pelo Plano Diretor, aos parâmetros da Lei de Uso e Ocupação do Solo e às demais disposições legais municipais relacionadas ao arruamento e à destinação das áreas, visando viabilizar o desenvolvimento urbano integrado.





**Art. 12.** Em nenhuma circunstância, os arruamentos ou loteamentos poderão prejudicar o fluxo natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas. As obras necessárias devem ser realizadas em vias públicas ou em faixas especialmente designadas para esse fim.

**Parágrafo Único.** Os cursos d'água perenes e intermitentes não podem ser ignorados, retificados ou canalizados sem a prévia apresentação de justificativa, acompanhada de Laudo Técnico, anotação de responsabilidade técnica e licenciamento ambiental emitido pelos órgãos ambientais competentes, relacionados à outorga das águas e à proteção da vegetação das áreas de preservação permanente dos respectivos corpos hídricos.

**Art. 13.** Em parcelamentos sob a forma de loteamentos ou condomínios urbanísticos de lotes, podem ser requisitadas faixas sanitárias ou de servidão referentes à infraestrutura urbana (rede de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e energia elétrica subterrânea), reservando-se uma faixa não edificável de 5 (cinco) metros, devidamente registrada na matrícula do imóvel.

**Art. 14.** Os loteamentos devem observar o disposto neste Capítulo e cumprir as exigências das legislações Federal e Estadual pertinentes aos requisitos urbanísticos necessários para sua aprovação.

**Art. 15.** É expressamente proibido qualquer tipo de parcelamento de terrenos urbanos sem a devida aprovação do órgão competente da Prefeitura Municipal de Sooretama. A aprovação deve estar em conformidade com o Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, a presente Lei de Parcelamento do Solo Urbano e as normas de registros públicos conforme estabelecido pela legislação.

## **CAPÍTULO II DOS LOTEAMENTOS**

**Art. 16.** Observadas as disposições da legislação federal e estadual os projetos de loteamentos deverão atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos neste capítulo.

**Art. 17.** O proprietário da área a ser loteada cederá ao Município, sem ônus para este, o mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, neste percentual incluídas as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, áreas verdes, bem como de espaços livres para uso público como a seguir específica:







parcelamento e registro do projeto, obedecendo os parâmetros e índices construtivos do zoneamento respectivo, constante na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

### CAPÍTULO III

## DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE LOTES

**Art. 21.** Para efeito de aplicação da presente Lei, considera-se:

I – Área privativa: unidade territorial privativa ou autônoma de uso exclusivo do condômino dentro da gleba condominial;

II – Área de uso comum: aquela que for destinada às áreas comuns, construção de vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa.

**Art. 22.** Nos Condomínios Urbanísticos de Lotes destinados a fins residenciais, o responsável pelo empreendimento disponibilizará à Prefeitura, de forma gratuita, uma área correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento. Essa área será destinada ao uso público e classificada como equipamento comunitário.

§ 1º. A área referida neste artigo deverá localizar-se fora dos limites da área condominial, cuja localização será previamente aprovada pela Comissão de Parcelamentos.

§ 2º. Deverá ser destinada a área equivalente a, no mínimo 5% (cinco por cento) da área privativa do empreendimento, para implantação de áreas comuns de lazer e/ou edificações de área de convivência internas ao empreendimento.

**Art. 23.** Havendo necessidade de continuidade, abertura ou alargamento de vias públicas no entorno, deverão ser executados os projetos de infraestrutura urbana, pelo proprietário da gleba, devidamente aprovados.

**Art. 24.** O sistema viário interno do Condomínio Urbanístico deverá articular-se com o sistema viário existente ou projetado em pelo menos um ponto ou local.

**Art. 25.** O Condomínio Urbanístico de Lotes será fechado, sempre assegurado que as eventuais vias de circulação abertas no seu interior se conservem particulares, com restrição de acesso e guarita.



**Parágrafo Único.** O município tem a prerrogativa de requerer a inclusão de lotes situados fora do Condomínio Urbanístico de Lotes, a fim de garantir a segurança das vias públicas externas e evitar a formação de extensos muros contínuos.

**Art. 26.** A dimensão das unidades territoriais privativas seguirá as diretrizes estabelecidas pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo. É proibido subdividir essas unidades, caso as subfrações resultantes não atendam aos requisitos mínimos estipulados para as dimensões dos lotes.

**Art. 27.** As construções e atividades realizadas nas unidades privativas deverão estar em conformidade com as normas e parâmetros estabelecidos pela legislação municipal, abrangendo diretrizes relacionadas a gabarito, recuos, taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento e demais regulamentações aplicáveis.

**Art. 28.** O proprietário da área destinada ao Condomínio Urbanístico de Lotes é obrigado a realizar as obras determinadas por esta Lei, seguindo as normas técnicas pertinentes, incluindo as obras internas necessárias.

I – Sinalização horizontal e vertical das vias internas, conforme disposto no Código de Trânsito Brasileiro – CTB;

II – Depósito de lixo com acesso direto à via pública, mas não sobre o logradouro público;

III – Caixa de correspondências centralizadas na entrada do condomínio;

IV – Passeios das calçadas no entorno do condomínio fechado, conforme normas técnicas.

**§ 1º.** As obras mencionadas neste artigo devem ser realizadas e concluídas no prazo máximo de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado por período igual, mediante apresentação de justificativa avaliada pela Comissão de Parcelamentos. O período de contagem inicia-se a partir da data de aprovação do condomínio, e cada etapa deve ser concluída conforme os prazos estabelecidos no cronograma físico aprovado pelo Município.

**§ 2º.** A execução das obras descritas neste artigo, assim como as obras relacionadas à construção de unidades residenciais ou qualquer outra atividade ligada à construção civil, será obrigatoriamente submetida à vistoria da fiscalização do órgão competente.





§ 3º. Na eventualidade de desconformidades identificadas pela Comissão de Parcelamentos, o Município assume a responsabilidade pelas obras de infraestrutura e procede à execução da caução dos lotes.

**Art. 29.** Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio Urbanístico de Lotes, este torna-se indissolúvel, assumindo a exclusiva responsabilidade pelos seguintes serviços em suas áreas internas:

- I - Coleta de lixo;
- II - Manutenção da rede e sistema para abastecimento de água potável e esgoto sanitário, incluindo a drenagem pluvial;
- III - Manutenção da infraestrutura de iluminação interna;
- IV - Manutenção do sistema viário e sinalização das áreas designadas para uso comum;
- V - Manutenção dos passeios no perímetro externo do condomínio;
- VI - Manutenção da arborização urbana nas calçadas ao redor (perímetro externo) do condomínio;
- VII - Manutenção do muro circundante ao condomínio.

**Parágrafo Único.** A responsabilidade pelos serviços mencionados neste artigo se restringe à área do condomínio, não eximindo este e as unidades territoriais privativas das respectivas taxas de manutenção municipais ou de concessionárias.

**Art. 30.** É vedado ao Município estender quaisquer serviços públicos ao interior do condomínio urbanístico de lotes, cuja responsabilidade é exclusiva dos condôminos.

**Art. 31.** As edificações a serem construídas nas áreas privadas do Condomínio serão aprovadas pelo órgão competente do Município, após a emissão do laudo de vistoria do parcelamento e registro do projeto do Condomínio, de forma individual. Essas construções devem obedecer aos parâmetros e índices construtivos estabelecidos no respectivo zoneamento, conforme consta na Lei de Uso e Ocupação do Solo

**Art. 32.** O processo de tramitação dos condomínios junto aos órgãos municipais seguirá as mesmas diretrizes estabelecidas para parcelamentos na forma de loteamentos ou desmembramentos, conforme a necessidade de arruamento. A diferença reside no fato



13  
*[Handwritten signature]*



de que, nos condomínios, o arruamento interno é de caráter privado, conforme estabelecido no Título III – Da documentação e aprovação de projetos de parcelamento desta Lei.

## CAPÍTULO IV DAS ÁREAS VERDES

**Art. 33.** As áreas verdes devem ser entregues ao Município devidamente preservadas.

**Art. 34.** A inserção do imóvel rural no perímetro urbano não desobriga o proprietário ou posseiro na manutenção da área de Reserva Legal, que só será extinta concomitantemente ao registro do parcelamento do solo para fins urbanos, devidamente aprovados pelo Município.

**Art. 35.** Os imóveis que foram incorporados ao perímetro urbano e estão registrados no sistema do Cadastro Ambiental Rural (CAR), com área de Reserva Legal estabelecida de acordo com a legislação aplicável a imóveis rurais, devidamente averbada, devem garantir a preservação das áreas de reserva legal até que ocorra o registro do projeto de parcelamento do solo para fins urbanos.

**§ 1º.** Em terrenos com reserva legal estabelecida conforme a legislação aplicável a imóveis rurais, o projeto de parcelamento indicará a transformação da reserva legal após sua aprovação, priorizando a destinação, na porção da propriedade onde se localizava a reserva legal, das áreas verdes exigidas por esta Lei, conforme preconizado pela Lei Federal 12.651/2012.

**§ 2º.** As áreas de Reserva Legal registradas na matrícula do imóvel até a data da aprovação desta Lei, situadas fora da gleba, não serão computadas como áreas verdes, onde o parcelamento do solo na modalidade de loteamento ou condomínio urbanístico de lotes será executado e aprovado. A área verde deverá ser destinada, no mínimo, 5% de áreas verdes dentro do empreendimento. As áreas localizadas externamente ficarão sob posse do loteador, que terá autonomia para sua destinação de acordo com seu critério.

**Art. 36.** O proprietário deve estar em dia com as obrigações previstas pelo órgão ambiental, mediante apresentação de licenças ambientais pertinentes, antes de ter o seu projeto de parcelamento aprovado.





## CAPÍTULO V DOS DESMEMBRAMENTOS

**Art. 37.** O deferimento do pedido de desmembramento (ou desdobro) e unificação está sujeito às seguintes condições e circunstâncias:

I - A autorização apenas será concedida em áreas com acesso direto a vias públicas, onde as vias de acesso sejam oficialmente reconhecidas e devidamente implantadas, em conformidade com o sistema viário municipal, excluídas as servidões públicas de passagem.

II - Os lotes resultantes do desmembramento ou unificação devem respeitar as dimensões mínimas estabelecidas para a respectiva zona, incluindo a área mínima e a testada para a via pública, conforme estipulado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo. Exceções podem ser consideradas quando a área inferior for imediatamente anexada a um terreno contíguo, em um processo de unificação aprovado pelo Município.

III - No caso de terrenos ou lotes situados em vias e arruamentos públicos oficiais já consolidados e urbanizados, que não tenham passado por um processo formal de loteamento, a autorização poderá ser concedida pelo Município. Isso, no entanto, está condicionado à declaração de que se trata de um imóvel urbanizado e à dispensa, por parte do parcelador, da realização de quaisquer melhorias públicas.

§ 1º. Se houver a necessidade de implantar qualquer uma das infraestruturas mencionadas no § 2º, será necessário seguir o procedimento de aprovação de loteamento.

§ 2º. A infraestrutura mínima exigida para os terrenos ainda não loteados em áreas consolidadas ou urbanizadas compreende:

I - Pavimentação;

II - Sistema de drenagem;

III - Iluminação pública;

IV - Rede de abastecimento de água;

V - Esgotamento sanitário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA  
Rua Vitório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000  
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX: 3273-1282

Fls. 15



§ 3º. Nos casos de construção de empreendimentos de grande porte (exceto habitações residenciais unifamiliares e condomínios urbanísticos de lotes), conforme determinado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, o empreendedor deve destinar o arruamento necessário e realizar a infraestrutura no entorno por meio de desmembramento ou retificação administrativa do terreno, com a concordância do Município.

§ 4º. Nos casos de empreendimentos industriais, os requisitos previstos no § 2º, incisos IV e V, poderão ser dispensados caso o solicitante apresente projeto independente de abastecimento de água e/ou de esgotamento sanitário condizentes com a legislação pertinente e que sejam aceitos pelo Município e demais órgãos competentes.

**Art. 38.** O processo de desmembramento e unificação seguirá os procedimentos estabelecidos nesta Lei.

§ 1º. Os desmembramentos e unificações de lotes em loteamentos já existentes serão conduzidos, na medida do aplicável, conforme as exigências deste Capítulo.

§ 2º. Fica vedado o desmembramento e a unificação de lotes urbanos em dimensões inferiores às estabelecidas pela Lei de Uso do Solo, salvo em zonas especiais de interesse social (ZEIS) e áreas declaradas de utilidade pública. Esta exceção se aplica quando há comprovada necessidade do Município e nos casos em que a porção de área será imediatamente incorporada a um lote adjacente.

§ 3º. Para situações especiais, como problemas na medição de loteamentos antigos, serão considerados projetos especiais de desmembramento e unificação. Esses projetos devem indicar quais elementos podem ser flexibilizados e quais parâmetros devem obrigatoriamente ser respeitados. A análise será realizada pela Comissão de Parcelamento e a aprovação ocorrerá por meio de Decreto Municipal.

§ 4º. Situações especiais de terrenos, conforme mencionadas no parágrafo anterior, referem-se a casos em que houve comprovados problemas de medição nos lotes e nas quadras durante a demarcação dos terrenos em loteamentos ou invasões por parte de vizinhos.

§ 5º. Projetos especiais de desmembramentos e unificações serão admitidos para situações de interesse público e/ou parcerias público-privadas, a serem analisados pela Comissão de Parcelamento e aprovados pelos Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE).





## CAPÍTULO VI

### DAS ÁREAS DESTINADAS A PROGRAMAS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 39.** Para Loteamentos com a finalidade de conjuntos de habitações populares promovidas pelo setor público ou situadas em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) os loteamentos deverão visar à adequação do empreendimento à capacidade aquisitiva da população a que se destina, devendo se enquadrar ao que dispõe este Capítulo.

**Art. 40.** Os Loteamentos de interesse social terão as dimensões previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo e deverão ser devidamente aprovados de acordo com essa Lei.

## CAPÍTULO VII

### DAS NORMAS TÉCNICAS

#### SEÇÃO I

### DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

**Art. 41.** A abertura de qualquer via ou logradouro é de responsabilidade do empreendedor e deverá respeitar legislação em vigor, mediante aprovação prévia da Comissão de Parcelamentos.

**Art. 42.** O empreendedor é responsável de garantir a continuidade das vias adjacentes à área a ser loteada, especialmente se essas vias pertencerem ao Sistema Viário Principal ou se sua continuidade for determinada pela Comissão de Parcelamentos.

**§ 1º.** As vias do loteamento devem articular-se com as vias adjacentes oficiais, já existentes ou planejadas, e harmonizar-se com a topografia local.

**§ 2º.** Em situações especiais, nas quais vias necessitem de desvios ou interrupções devido à localização de condomínios urbanísticos de lotes ou outros empreendimentos não previstos, o traçado viário deve ser analisado pela Comissão de Parcelamentos e aprovado pelo CONCIDADE.

**Art. 43.** Todas as vias de circulação e acesso nos novos loteamentos devem ser pavimentadas com asfalto ou blocos de concreto, seguindo as normas técnicas pertinentes.



§ 1º. Caso exista "meias ruas" não pavimentadas, elas devem ser totalmente pavimentadas.

§ 2º. Se já houver "meia rua" e for necessário realocar o meio-fio existente do outro lado da via devido à adequação total da nova via, essa realocação deve ser realizada pelo empreendedor.

§ 3º. Se houver acesso por uma via sem pavimentação, e a faixa da via não estiver dentro do perímetro do novo loteamento ou possuir parte da largura da via conforme mencionado nos parágrafos anteriores, o arruamento em frente ao loteamento deve ser pavimentado.

**Art. 44.** Todas as vias de circulação a serem planejadas e construídas devem obedecer às dimensões e padrões estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e as determinações da Comissão de Parcelamento e do Conselho da Cidade – CONCIDADE.

§ 1º. Em casos nos quais, por alguma razão, o prolongamento da via não possa manter a largura original conforme o eixo da via, será mantida a largura estabelecida pela Lei do Sistema Viário, sendo necessários projetos de concordância entre a via existente e sua extensão.

§ 2º. Nos movimentos de terra decorrentes da implementação das vias, devem ser incorporadas obras e tratamentos de superfície para controlar a erosão.

§ 3º. Os projetos devem receber aprovação da Comissão de Parcelamentos.

§ 4º. Os custos para a execução das obras exigidas serão de responsabilidade do empreendedor.

**Art. 45.** As vias de circulação no loteamento devem findar nas divisas da área a ser loteada, quando seu prolongamento estiver delineado a critério do órgão competente da Prefeitura, para casos de abertura de novas vias que não integram o sistema viário da cidade.

§ 1º. Na impossibilidade de prolongamento ou ligação com outras vias, deverá ser adotado o arremate das vias, permitindo o retorno de veículos.

§ 2º. As vias de acesso sem saída não devem exceder 100,00 m (cento metros) de comprimento, sendo evitadas e autorizadas apenas se equipadas com praças de retorno.





**Art. 46.** O projeto de loteamento deve incorporar, em seu traçado viário, os trechos indicados pela Prefeitura Municipal para garantir a continuidade do sistema viário geral da cidade.

**Parágrafo Único.** A aprovação do loteamento está condicionada à apresentação do Projeto de Sinalização Viária, conforme as normas técnicas aplicáveis.

**Art. 47.** Loteamentos com frente para rodovias estaduais ou federais devem obter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob pena de indeferimento.

**Art. 48.** Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos devem ser concordados por um arco com raio igual à largura do passeio exigido para o local ou com raio mínimo de 3,00 m (três metros).

**Art. 49.** Fica a cargo da Câmara Municipal de Vereadores a denominação dos logradouros públicos, após a última licença expedida.

**Parágrafo Único.** A implantação das placas de denominação dos logradouros públicos deve ser efetuada pelo empreendedor durante a implantação do loteamento, seguindo o projeto de sinalização aprovado, de acordo com o modelo padrão de placas do Município.

**Art. 50.** A atribuição da numeração predial das edificações é de responsabilidade da Municipalidade.

## SEÇÃO II DAS QUADRAS E LOTES

**Art. 51.** O empreendedor é responsável pela execução dos serviços de demarcação das quadras e lotes, utilizando marcos e pintura no meio-fio.

**Art. 52.** O comprimento máximo das quadras não pode exceder a 200,00 m (duzentos e cinquenta metros).

**Art. 53.** As áreas mínimas dos lotes, bem como as testadas válidas para lotes em novos loteamentos, desmembramentos e remembramentos, são determinadas conforme estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 54.** É obrigatório que os lotes possuam testada voltada para a via de circulação ou logradouro público.



**Art. 55.** Os lotes de esquina deverão ter dimensões maiores que possibilitem a obediência aos afastamentos mínimos estabelecidos sem prejuízo da taxa de ocupação máxima admitida para a zona em que se situar.

**Art. 56.** Não serão consideradas na área mínima do lote as faixas *non aedificandi* estabelecidas por legislações municipal, estadual ou federal.

### SEÇÃO III

#### DAS FAIXAS *NON AEDIFICANDI*

**Art. 57.** Entende-se por áreas *non aedificandi* aquelas reservadas dentro de terrenos de propriedade privada, sujeitas à restrição ao direito de construir por razões de interesse urbanístico.

**Art. 58.** Para os fins desta Lei, as faixas *non aedificandi* são definidas como:

I - Faixa paralela à faixa de domínio em rodovias federal, com 15 metros (quinze metros) de cada lado;

II – Faixa paralela à faixa de domínio de rodovias estadual, com 5 metros (cinco metros) de cada lado;

III - Faixa de alta tensão da concessionária local de energia elétrica;

VI - Faixas sanitárias ou servidão destinadas à implantação de infraestrutura urbana (abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, energia elétrica subterrânea), com 5 metros (cinco metros), devidamente registradas na matrícula do imóvel.

**Art. 59.** As faixas *non aedificandi* são de posse do proprietário do terreno, que pode utilizá-las, desde que sem edificação.

**Parágrafo Único.** Nas faixas *non aedificandi*, é proibida qualquer edificação, sendo permitida apenas a ocupação de caráter reversível e provisório.

### SEÇÃO IV

#### DA INFRAESTRUTURA DE SANEAMENTO, DE ENERGIA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

**Art. 60.** O empreendedor deve apresentar projetos e implementar infraestrutura de saneamento, garantindo o abastecimento de água potável, coleta de esgotamento





sanitário, drenagem de águas pluviais, iluminação e projeto elétrico, pavimentação e arborização, independentemente do número de unidades planejadas.

**Art. 61.** Em relação ao sistema de drenagem, é exigida a apresentação de projetos e execução contemplando:

- I - Galerias de águas pluviais com bocas de lobo, grelhas para contenção de resíduos sólidos e poço de visitação, conforme especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;
- II - Memoriais de cálculo para dimensionamento das galerias;
- III - Memorial descritivo da execução dos serviços de drenagem;
- IV - Em casos em que a canalização pública de drenagem for insuficiente ou inexistente na via do loteamento, deve ser apresentada solução técnica avaliada pela Comissão de Parcelamentos e executada pelo empreendedor;
- V - Pode ser exigido projeto de mecanismos de contenção de cheias, bacias ou reservatórios de retenção, conforme avaliação da Comissão de Parcelamentos;
- VI - O dimensionamento deve considerar a área destinada ao sistema viário.

**Art. 62.** Quanto ao sistema de distribuição de energia elétrica, abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, devem ser aprovados pelas respectivas Concessionárias e executados pelo empreendedor, incluindo:

- I - Projeto da rede de distribuição de energia elétrica, aprovado pela Concessionária;
- II - Projeto de iluminação pública em conformidade com padrões definidos pela Secretaria Municipal de Obras;
- III - Projeto da rede de distribuição de água potável, aprovado pela Concessionária;
- IV - Projeto do sistema de esgotamento sanitário, aprovado pela Concessionária.

**Parágrafo Único.** Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda o parcelamento 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 proprietário, devendo sua



implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação nas concessionárias de serviço público.

## CAPÍTULO VIII

### DAS OBRAS DOS LOTEAMENTOS E DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE LOTES E GARANTIAS

**Art. 63.** A aprovação de qualquer loteamento, condomínio urbanístico de lotes e habitações em série está condicionada à execução das seguintes obras e melhorias pelo interessado, proprietário ou loteador, após a aprovação do projeto:

- I - Demarcação dos lotes com marcos e pintura de meio-fio, conforme padrão estabelecido pela Comissão de Parcelamentos;
- II - Abertura, terraplenagem e pavimentação com meio-fio de vias de circulação de veículos, seguindo as especificações fornecidas pela Comissão de Parcelamentos, com alinhamentos e nivelamentos correspondentes;
- III - Sinalização viária (horizontal e vertical);
- IV - Placas de identificação dos logradouros;
- V - Rede de coleta de águas pluviais, abrangendo aterros, arrimos, pontes, pontilhões, bueiros e bocas de lobo necessários, com grelhas fechadas para contenção de resíduos, conforme diretrizes do Plano de Drenagem e padrões estabelecidos pela Comissão de Parcelamentos;
- VI - Sistema de abastecimento de água;
- VII - Sistema/rede de esgotamento sanitário;
- VIII - Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública em LED;
- IX – Pavimentação das vias;
- X – Arborização Urbana;
- XI - Execução de quaisquer outras obras decorrentes do cumprimento dos dispositivos desta Lei.





**Art. 64.** Para assegurar a execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos por esta Lei, será caucionado um percentual da área total de lotes do projeto no momento da aprovação. O valor correspondente deve englobar os custos das obras, acrescidos de 10% a título de administração da obra, sendo calculado com base no valor venal da gleba de acordo com a base de cálculo do IPTU.

§ 1º. Os lotes dados em garantia devem estar localizados conforme as diretrizes definidas pela Comissão de Parcelamentos.

§ 2º. O valor dos serviços e obras a serem realizados no loteamento será apurado por meio da apresentação de orçamentos considerando os valores praticados nas tabelas referenciais (SINAPI e SICRO).

§ 3º. O instrumento de caução dos lotes do empreendimento deve ser registrado na matrícula, sendo as custas suportadas pelo empreendedor.

§ 4º. Enquanto não houver parecer favorável no laudo de vistoria final do empreendimento, os lotes caucionados permanecerão inalienáveis.

### TÍTULO III

## DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO

### CAPÍTULO I

#### DA COMISSÃO DE PARCELAMENTOS

**Art. 65.** Fica criada a Comissão de Parcelamentos, a ser regulamentada por decreto municipal, com a finalidade de aprovação de projetos de parcelamento do solo no Município de Sooretama.

**Parágrafo Único.** A Comissão de Parcelamentos será composta por equipe multidisciplinar do corpo técnico da Prefeitura Municipal.

### CAPÍTULO II

#### DA CONSULTA PRÉVIA DE ARRUAMENTO

**Art. 66.** O interessado em qualquer projeto de parcelamento na modalidade de loteamento e condomínio urbanístico de lotes deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:



I – Protocolo na Prefeitura, tendo como anexo a matrícula do Registro de Imóveis atualizada (comprovação da propriedade) e contendo os elementos discriminados no Anexo II da Presente Lei;

II - Levantamento planialtimétrico do terreno a ser parcelado, apresentado em uma via impressa, na escala de 1:1000 (um por mil). O documento deve ser assinado pelo responsável técnico com os devidos Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e pelo proprietário ou seu representante desde que em posse de procuração, destacando:

- a) Divisas da propriedade claramente definidas;
- b) Medidas reais, azimutes, projeção das vias contíguas, cursos d'água a 30 metros de distância e 50 metros de distância de nascentes, áreas propensas a inundações, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;
- c) Arruamento contíguo em todo o perímetro, a localização de vias de comunicação, vias livres, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas proximidades, num raio de 1.500 m (um mil e quinhentos metros), com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- d) Croqui do desenho geométrico desejado para análise, no qual devem constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.

III - Especificação da finalidade do parcelamento a que se destina;

IV - Planta de situação da área a ser parcelada, apresentada em uma via na escala de 1:5000 (um por cinco mil), com indicação do norte magnético, área total e dimensões do terreno, bem como seus principais pontos de referência.

**Art. 67.** Caso haja viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais Legislações Superiores, após reunião técnica e administrativa, indicará na Consulta Prévia:

I - As vias de circulação existentes ou projetadas que integram o Sistema Viário da cidade e do Município, relacionadas ao parcelamento pretendido e a serem respeitadas;

II - A delimitação da zona ou zonas de uso predominante conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo;





III - Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, áreas livres de uso público e áreas verdes, podendo a localização ser descontínua, a critério da Comissão de Parcelamentos;

IV - As faixas sanitárias do terreno necessárias para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;

V - Relação de equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º. O prazo máximo para análise e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias úteis, não se computando neste período o tempo destinado à prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º. As diretrizes expedidas terão validade por até um ano, após o qual será necessário solicitar uma nova consulta prévia.

§ 3º. A aceitação da consulta prévia não implica no aceite da proposta de parcelamento.

### **CAPÍTULO III**

## **DA CONSULTA PRÉVIA URBANÍSTICA DE LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES**

**Art. 68.** Após a conclusão das fases do Capítulo anterior e a confirmação da viabilidade para a implementação do parcelamento nas modalidades de loteamento e condomínio urbanístico de lotes, o interessado elaborará o projeto geométrico do parcelamento, em conformidade com as orientações estabelecidas pela Prefeitura Municipal, compreendendo:

§ 1º. Planta de situação da área a ser parcelada, em escala de 1:5.000 (um por cinco mil) a 1:10.000 (um por dez mil), em duas vias, contendo as seguintes informações:

I - Localização dentro do perímetro urbano do terreno objeto do parcelamento;

II - Orientação magnética e verdadeira;

III - Dimensões reais das divisas, azimutes e indicação dos terrenos confrontantes.

§ 2º. O projeto geométrico do parcelamento, apresentado em escala de 1:1000 (um por mil), em duas vias, contendo as seguintes informações:



Fls. 23



I - Orientação magnética;

II - Subdivisão das quadras em lotes, com dimensões, áreas e numeração correspondentes;

III - Dimensões lineares e angulares do projeto, incluindo raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais das vias e cotas do projeto;

IV - Sistema de vias com respectivas larguras (caixa de rolamento, faixa de rolamento, canteiros e calçadas);

V - Curvas de nível, atuais e projetadas (se houver alteração), com equidistância de 1,00 m (um metro) e indicação da porcentagem de declividade do terreno;

VI - Coordenadas do terreno do parcelamento;

VII - Indicação das áreas que serão de domínio municipal (áreas públicas, áreas de preservação ambiental, se aplicável) e da área total loteada, com informações resumidas, tais como:

a) área total do parcelamento;

b) área total dos lotes;

c) área pública, abrangendo:

1. áreas destinadas para sistema viário;

2. áreas verdes para praças e jardins;

3. áreas de preservação ambiental;

4. áreas institucionais destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

VIII - Sugestão de denominação do parcelamento;

IX - Memorial descritivo, contendo descrição concisa do parcelamento e suas características.

§ 3º. Planta numerada dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no parcelamento e adjacências, bem como daqueles que serão implantados.





§ 4º. Projeto de arborização urbana, com a indicação de espécies apropriadas, localização na implantação e perfil da calçada.

§ 5º. Projeto de sinalização viária, abrangendo elementos vertical e horizontal, com a indicação da localização das placas nos logradouros.

§ 6º. Plantas e desenhos exigidos por esta Lei, acompanhados dos respectivos memoriais descritivos.

§ 7º. O prazo máximo para análise e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias úteis, não se computando neste período o tempo destinado à prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

## CAPÍTULO IV

### DA CONSULTA PRÉVIA DE INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES

**Art. 69.** Após a conclusão das etapas do Capítulo anterior, o interessado elaborará as seguintes peças gráficas referentes às obras de infraestrutura exigidas, as quais deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

- I - Projeto da rede de distribuição de abastecimento de água;
- II - Projeto das galerias de águas pluviais, contendo bocas de lobo e poço de visitação, conforme as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;
- III - Projeto da rede de energia elétrica;
- IV - Projeto de pavimentação;
- V - Projeto de rede de esgoto conectada   Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) ou projeto de esgotamento sanitário;
- VI - Projeto de sinalização viária vertical e indicativa do nome das vias;
- VII - Projeto de outras infraestruturas consideradas necessárias pela Prefeitura;
- VIII - Os projetos mencionados neste artigo deverão ser acompanhados por:
  - a) Orçamento;
  - b) Cronograma físico-financeiro da execução da obra.



**Parágrafo Único.** O prazo máximo para análise e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias úteis, não se computando neste período o tempo destinado à prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

## CAPÍTULO V

### DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES

**Art. 70.** Após a análise na Consulta Prévia e o cumprimento das exigências estabelecidas por esta Lei, o interessado deverá apresentar o projeto definitivo para aprovação, contendo todas as peças gráficas.

**§ 1º.** Todas as peças do projeto definitivo devem ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, sendo que este último deve indicar o número do seu registro no conselho de classe.

**§ 2º.** Além disso, deve ser apresentado um modelo de Contrato de Compra e Venda a ser utilizado e acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

- I – O compromisso do Loteador quanto a execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;
- II – O prazo de execução da infraestrutura, constante neste Lei;
- III – A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nesta Lei;
- IV – A possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprovador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las me juízo, mensalmente conforme Lei Federal;
- V – O enquadramento do lote no Mapa de Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

**§ 3º.** Documentos relativos à área em parcelamento:

- I – Cópia autenticada do 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, estaduais e federais relativas ao imóvel;





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

IV – Licença Prévia expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§ 4º. O prazo máximo para a aprovação do projeto definitivo, após o atendimento de todas as exigências municipais pelo interessado, será de 30 (trinta) dias úteis.

§ 5º. A Prefeitura Municipal reserva-se o direito de solicitar modificações, se necessário.

**Art. 71.** Uma vez aprovado o projeto de parcelamento e deferido o processo, a Prefeitura emitirá o Decreto de Aprovação de Loteamento ou Condomínio Urbanístico de Lotes, bem como expedirá o Alvará correspondente.

§ 1º. O Decreto de Aprovação incluirá condições para autorização do loteamento ou do Condomínio Urbanístico de Lotes, especificando as obras a serem realizadas, o prazo de execução e a indicação das áreas a serem incorporadas ao domínio municipal durante o registro.

§ 2º. No prazo de 15 (quinze) dias após a emissão do Decreto de Aprovação, o Prefeito Municipal encaminhará à Câmara Municipal de Sooretama e ao Conselho da Cidade - CONCIDADE o arquivo digital do processo.

**Art. 72.** Antes da expedição do Alvará de Loteamento ou Condomínio Urbanístico de Lotes e do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso, comprometendo-se a:

I - Executar as obras de infraestrutura conforme cronograma, respeitando o prazo máximo de 2 (dois) anos;

II - Realizar obras de consolidação e arrimo para preservar as vias de circulação, pontilhões e bueiros quando essenciais à segurança e condições sanitárias do terreno a ser arruado;

III - Facilitar a fiscalização da Prefeitura durante a execução das obras;

IV - Não efetuar vendas de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução para garantia das obras, conforme estabelecido por esta Lei;



V - Utilizar um modelo de contrato de compra e venda conforme o disposto no parágrafo 2º do artigo 65 desta Lei.

§ 1º. As obras mencionadas neste artigo devem ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 2º. A demarcação das quadras e lotes é obrigatória.

**Art. 73.** O Termo de Compromisso deve especificar as obras e serviços obrigatórios a serem executados pelo loteador e o prazo fixado para sua conclusão:

I - As despesas relacionadas à infraestrutura são de responsabilidade do proprietário do loteamento ou do Condomínio Urbanístico de Lotes;

II - O loteador deve apresentar a (s) empresa (s) e/ou profissional (is) responsável (is) pelas obras de infraestrutura do parcelamento, devidamente registrados no conselho de classe antes do início das obras.

**Art. 74.** Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador submeterá o loteamento ou condomínio urbanístico de lotes para averbação no Registro de Imóveis.

§ 1º. No momento do registro do Projeto de Loteamento ou Condomínio Urbanístico de Lotes, o empreendedor transferirá ao Município, sem custos adicionais, o domínio das vias de circulação e outras áreas públicas, com a abertura de matrícula no Registro de Imóveis.

§ 2º. O prazo máximo para submeter o loteamento ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo.

**Art. 75.** Após a realização de todas as obras e serviços exigidos para o parcelamento, o empreendedor ou seu representante legal solicitará à Prefeitura, por meio de requerimento protocolado, a realização de uma vistoria conduzida pelo órgão Comissão de Parcelamento e demais técnicos da prefeitura que a comissão julgar necessário para vistoria.

§ 1º. As matrículas das áreas públicas devem ser entregues ao Município junto ao protocolo de solicitação de vistoria do parcelamento.





§ 2º. Após a vistoria e parecer favorável, a Prefeitura através da Comissão de parcelamento emitirá o Laudo de Vistoria do Loteamento ou Condomínio Urbanístico de Lotes.

**Art. 76.** Após o transcurso dos prazos estabelecidos e na ausência da realização das obras e serviços requeridos para o parcelamento, a Prefeitura Municipal procederá à execução destes e tomará as medidas necessárias para a incorporação dos lotes caucionados, conforme disposto por esta Lei, que passarão a integrar o patrimônio público do Município.

**Art. 77.** Qualquer modificação ou cancelamento parcial do parcelamento registrado está sujeito à aprovação da Prefeitura Municipal, devendo ser averbado no Registro de Imóveis, complementando o projeto original.

§ 1º. Em casos de alterações simples, o interessado deverá apresentar novas plantas em conformidade com as disposições legais, para que sejam feitas anotações de modificações no Alvará de Loteamento ou Condomínio Urbanístico de Lotes pela Prefeitura Municipal.

§ 2º. Em situações de alterações substanciais no plano, o projeto será avaliado como um todo ou na parte alterada, observando as disposições desta Lei e as indicadas no Alvará ou Decreto de Aprovação. Nesse caso, será emitido um novo Alvará e um novo Decreto.

§ 3º. O cancelamento não será aplicável a imóveis que já tenham sido vendidos.

## CAPÍTULO VI

### DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO, UNIFICAÇÃO OU CARACTERIZAÇÃO

**Art. 78.** A solicitação de desmembramento e unificação será formalizada por meio de requerimento em nome do legítimo proprietário, dirigido à Prefeitura Municipal. O pedido deve ser acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado ou unificado, na escala de 1:500 (um por quinhentos) ou até 1:1000. A planta deve conter as seguintes informações:

I - Localização do imóvel, com destaque para as vias existentes e parcelamentos próximos;



II - Áreas e testadas mínimas, conforme estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, aplicáveis à (s) zona (s) a que o imóvel está vinculado;

III - Divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, acompanhados de suas respectivas áreas;

IV - Dimensões lineares;

V - Indicações das edificações existentes.

§ 1º. Todas as peças gráficas e documentos solicitados devem conter a assinatura do responsável e estar em conformidade com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º. Além das indicações mencionadas, o processo deve incluir:

I - Arquivo digital contendo mapas e memoriais descritivos com CPF ou CNPJ do proprietário para cada parcelamento, desmembramento, unificação ou caracterização realizado;

II - ART/RRT do profissional responsável;

III - Matrícula (s) do Registro de Imóveis atualizada, comprovando a propriedade;

IV - Representação em formato A4 das edificações presentes, quando existirem sobre o terreno (devidamente aprovadas na Prefeitura).

V - Certidão negativa dos tributos municipais, estaduais e federais relativas ao imóvel;

§ 3º. A lista completa de documentos necessários para instruir o protocolo está detalhada no Anexo II desta Lei.

**Art. 79.** Após a análise e aceitação da documentação, será concedida a Licença de Desmembramento, Unificação ou Caracterização, para posterior averbação no Registro de Imóveis.

**Art. 80.** A aprovação do projeto mencionado no artigo anterior só será concedida nas seguintes condições:

I - Os lotes desmembrados e/ou unificados atendem às dimensões mínimas estipuladas para a respectiva zona, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo;





Prefeitura Municipal de Sooretama  
Estado do Espírito Santo  
*[Handwritten signature]*



II - A porção remanescente do lote, mesmo que edificada, representa uma área que pode constituir um lote independente, observando as dimensões mínimas estabelecidas por lei;

III - Nos casos em que a área desmembrada seja menor que o estipulado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, ela deve ser unificada imediatamente com um lote contíguo.

**Art. 81.** No desmembramento, se houver edificações, estas não devem comprometer os índices urbanísticos estabelecidos para a zona.

**Art. 82.** O prazo máximo para a aprovação do projeto definitivo, após o cumprimento de todas as exigências pelo interessado, será de 15 (quinze) dias úteis.

### CAPÍTULO VII DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO

**Art. 83.** As vias públicas dos loteamentos são classificadas como:

- I - Arteriais;
- II – Coletoras ou Principais;
- III - Locais;
- IV - De Pedestres;
- V - Ciclovia.

**Parágrafo Único.** Entende-se por:

- I - Arterial, a via ou trecho, com significativo volume de tráfego, utilizada nos deslocamentos urbanos de maior distância e regionais;
- II – Coletoras ou Principais, a via ou trecho, com função de permitir a circulação de veículos entre as vias arteriais e as vias locais;
- III - Local, a via ou trecho, de baixo volume de tráfego, com função de possibilitar o acesso direto às edificações;
- IV - De pedestres, a via destinada à circulação de pedestres e, eventualmente, de bicicletas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA  
Rua Vitório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000  
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Câmara Municipal de Sooretama  
Estado do Espírito Santo

Fls. \_\_\_\_\_



V - Ciclovia, a via ou pista lateral fisicamente separada de outras vias, destinadas exclusivamente ao trânsito de bicicletas.

**Art. 84.** A classificação das vias poderá ser alterada a critério da Comissão de Parcelamentos, na forma de Resolução homologada pelo Conselho da Cidade – CONCIDADE e decreto do Prefeito Municipal.

**Art. 85.** O sistema viário dos loteamentos deve obedecer, quanto à geometria das vias, as características dispostas em Anexo na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 86.** As vias projetadas deverão preferencialmente ligar outras vias e logradouros públicos existentes ou projetados, ressalvadas as locais terminadas em praça de retorno.

## CAPÍTULO VIII

### DA FISCALIZAÇÃO, DAS VISTORIAS E RECEBIMENTO DO LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES

**Art. 87.** Após a conclusão das obras mencionadas no Art. 62 desta Lei, mediante solicitação do interessado e após as devidas vistorias, a Comissão de Parcelamentos procederá à liberação das áreas caucionadas.

**Art. 88.** Com base no parecer favorável elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços, o Poder Executivo Municipal emitirá o Termo de Recebimento do loteamento ou condomínio urbanístico de lotes, liberando as áreas caucionadas.

**Art. 89.** Durante a execução das obras, caso seja necessária a imposição de penalidades, a fiscalização municipal observará as disposições da legislação municipal pertinente.

**Art. 90.** O loteador será responsável pela solidez e durabilidade das obras por um período mínimo de 60 meses, contados a partir da data de emissão do termo de recebimento do loteamento ou condomínio urbanístico de lotes.

**Art. 91.** Se as obras mencionadas no Art. 62 desta Lei não forem concluídas no prazo estabelecido após a aprovação do parcelamento, a Municipalidade realizará as obras e tomará as medidas necessárias para incorporar ao patrimônio municipal as áreas caucionadas.





39  
*[Handwritten signature]*



**Parágrafo Único.** Essas áreas constituirão bens dominiais do Município, que poderá utilizá-las conforme as disposições legais vigentes.

## CAPÍTULO IX DAS INFRAÇÕES E MULTAS

**Art. 92.** Todo proprietário que efetuar parcelamento do solo sem a prévia autorização da Comissão de Parcelamentos, a partir da data da publicação desta Lei, ficará sujeito a uma multa equivalente a 800 (oitocentas) UPFMS - Unidade Padrão Fiscal Município de Sooretama, sendo dobrada em caso de reincidência.

§ 1º. Em caso de reincidência específica da infração, o responsável técnico pelo parcelamento estará sujeito a uma multa no valor do dobro da inicial.

§ 2º. O pagamento da multa não eximirá o responsável do cumprimento das disposições da presente Lei.

**Art. 93.** Parcelamentos realizados sem a devida autorização municipal implicarão em notificação para pagamento da multa prevista nesta Lei, com prazo de 90 (noventa) dias para regularização do imóvel, ficando vedada a continuação das atividades irregulares.

**Parágrafo Único.** Para a execução do auto de infração, poderá ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

## TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 94.** A aprovação do projeto de parcelamento não implica em responsabilidade por parte da Comissão de Parcelamentos em relação a eventuais divergências nas dimensões de quadras ou lotes, nem quanto a direitos de terceiros sobre as áreas parceladas, ou para indenizações decorrentes de traçados que não estejam de acordo com arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou disposições legais aplicáveis.

**Art. 95.** O Município está autorizado a expedir e aprovar outros documentos, como caracterização de lote/terreno, declarações, entre outros, quando se fizerem necessários.

**Art. 96.** Terrenos parcelados irregularmente não serão contemplados com benefícios do Poder Municipal, especialmente no que diz respeito a revestimento, pavimentação ou melhoria das vias públicas, canalização de rios, córregos ou valetamentos, limpeza



35  
*[Handwritten signature]*



urbana, serviços de coleta de lixo, iluminação, serviços de transporte coletivo, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

**Art. 97.** O empreendedor, durante o processo de parcelamento, deverá informar aos compradores de lotes sobre as restrições e obrigações a que estão sujeitos, de acordo com os dispositivos desta Lei.

**Parágrafo Único.** O Município poderá, a qualquer momento, exigir a comprovação do cumprimento do disposto neste artigo, aplicando as sanções cabíveis, quando necessário.

**Art. 98.** O Poder Executivo poderá estabelecer normas complementares à execução da presente Lei, mediante parecer favorável do CONCIDADE.

**Art. 99.** Casos não contemplados nesta Lei poderão ser analisados pelo CONCIDADE.

**Art. 100.** Integram a presente Lei os seguintes anexos:

I - Anexo I - Documentação mínima para parcelamento do solo.

**Art. 101.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

**ALESSANDRO BROEDEL TOREZANI**  
PREFEITO MUNICIPAL DE SOORETAMA





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA**

Rua Vitório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000  
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

36  
*[Handwritten signature]*



**ANEXO 1**

<b>Documentação Mínima para parcelamento do Solo</b>	
<b>1- Consulta Prévia para Arruamento</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Protocolo;</li><li>- Levantamento Planialtimétrico do terreno a ser parcelado;</li><li>- Especificação da finalidade do parcelamento a que se destina;</li><li>- Planta de Situação da área a ser parcelada;</li></ul>
<b>2 – Consulta Prévia urbanística de Loteamentos e Condomínios Urbanísticos de Lotes</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Planta de situação da área a ser parcelada (escala 1:5.000 a 1:10.000);</li><li>- Projeto geométrico do parcelamento (escala 1:1000);</li><li>- Planta com a numeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no parcelamento e adjacências, e dos que serão implantados</li><li>- Plantas e desenhos exigidos nesta Lei, acompanhadas dos respectivos memoriais descritivos</li><li>- Planta de arborização urbana</li><li>- Projeto de sinalização viária</li></ul>
<b>3. Consulta prévia de Infraestrutura de Loteamentos e Condomínio Urbanístico de Lotes</b>	<p><b>SISTEMA DE DRENAGEM: apresentação de projetos e execução contemplando:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>I. galerias de águas pluviais com bocas de lobo, grelhas para contenção de resíduos sólidos e poço de visita de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;</li><li>II. memoriais de cálculo, de dimensionamento das galerias;</li><li>III. memorial descritivo de execução dos serviços pavimentação e drenagem;</li><li>IV. quando a canalização pública de drenagem for insuficiente ou não existir na via onde o loteamento</li></ul>



Pla. 



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA**

Rua Vitório Bobbio, 281 – Centro – Cep.: 29927-000  
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

	<p>desaguar suas águas pluviais, deverá ser apresentada solução técnica, a qual será avaliada pela Comissão de Parcelamentos e executada pelo loteador.</p> <p>V. para o dimensionamento deverá ser considerada a área destinada ao sistema viário (vias de circulação de veículos, pedestres e passeios).</p> <p>VI. o dimensionamento do volume necessário para o reservatório de detenção deverá ser calculado mediante a aplicação da seguinte fórmula obtida a partir da aplicação simultânea dos coeficientes, intensidade pluviométrica e tempo de retorno conforme Plano Municipal de Saneamento Básico.</p>
	<p><b>SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA: apresentação de projeto, aprovação pela Concessionária e execução pelo empreendedor contemplando:</b></p> <p>I. projeto da rede de distribuição de energia elétrica, aprovado pela Concessionária;</p> <p>II. projeto de iluminação pública em conformidade com os padrões definidos pela Secretaria Municipal de Obras.</p>
	<p><b>SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA: apresentação de projeto, aprovação pela Concessionária e execução pelo empreendedor contemplando:</b></p> <p>I. projeto da rede de distribuição abastecimento de água potável, aprovado pela Concessionária.</p>
	<p><b>SISTEMA DE COLETA E TRATAMENTO DE ESGOTO: apresentação de projeto, aprovação pela Concessionária e execução pelo empreendedor contemplando:</b></p> <p>I. Projeto do sistema de esgotamento sanitário, aprovado pela Concessionária.</p>
<p><b>4. Aprovação de Loteamentos e Condomínio</b></p>	<p>- Projeto definitivo para aprovação com todas as peças gráficas assinadas pelo requerente e responsável técnico;</p>





38  
*[Handwritten signature]*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA**

Rua Vitório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000  
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

<b>Urbanístico de Lotes</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal;</li><li>- Documentos relativos à área em parcelamento (Título de Propriedade/ Matrícula atualizada, certidão negativa, declaração das concessionárias de serviço público, Licença Prévia expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.</li></ul>
<b>5. Aprovação de Desmembramentos, Unificações ou Caracterizações</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Requerimento no protocolo da Prefeitura em nome do proprietário legítimo título de propriedade</li><li>- Planta do imóvel a ser desmembrado ou unificado na escala de 1:500</li><li>- Mapas e memoriais descritivos com CPF ou CNPJ do proprietário (para cada parcelamento, desmembramento, unificação ou caracterização realizados)</li><li>- ART/RRT do profissional responsável</li><li>- 01 cópia A4 da implantação em formato A4 das edificações caso que existirem sobre o terreno (com verificação em consulta prévia; de acordo com as normas vigentes; e (devidamente aprovadas na Prefeitura);</li><li>- Anexar todo procedimento no Protocolo, de acordo com as exigências deste Anexo.</li></ul>



Fls. 39



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA**  
Rua Vitório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000  
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

## JUSTIFICATIVA

Nobres Vereadores,

Encaminhamos para apreciação e aprovação dessa Casa Legislativa, o Projeto de Lei referente **“institui o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Sooretama e dá outras providências”**.

O planejamento se insere atualmente em um processo dinâmico, retroalimentado e aberto, a ser continuamente reavaliado e readequado às novas realidades que surgem. Esta concepção reflete o caminho da sociedade em busca da participação democrática, do espírito humanista, na crescente e inadiável necessidade de superar a fragmentação a que o mundo e as cidades estão submetidos.

Neste sentido, o ato de planejar não se demonstra ato único e inerte, ao contrário, implica na articulação e percepção das atividades necessárias que se apresentam no decorrer do exercício financeiro.

Assim, na certeza de mais uma vez poder contar com apoio e autorização dessa nobre Casa de Leis, subscrevemo-nos, colocando à disposição dos nobres Vereadores toda nossa equipe técnica para maiores esclarecimentos, caso seja necessário.

Aproveito a oportunidade para reiterar aos nobres pares protestos de elevada estima e consideração.

Sooretama/ES, 21 de março de 2024.

**ALESSANDRO BROEDEL TOREZANI**  
PREFEITO MUNICIPAL DE SOORETAMA/ES