



**LEI Nº. 5.536, DE 10 DE DEZEMBRO DE 2015.**

**DISPÕE SOBRE O  
PARCELAMENTO DO SOLO NO  
MUNICÍPIO DE CARIACICA, E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE CARIACICA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**

**Seção I  
Das disposições gerais**

**Art. 1º** O parcelamento do solo para fins urbanos, sob a forma de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento, será procedido na forma desta Lei, e observadas, ainda, as disposições da Lei Federal nº 6.766 de 19 de Dezembro de 1979 sobre parcelamento do solo.

**§ 1º** Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específicas, assim definidas pelo Plano Diretor Municipal e Lei de Programa de Organização Territorial – POT.

**§ 2º** Consideram-se zonas urbanas, aquelas localizadas dentro do perímetro urbano, sendo este determinado pelo Plano Diretor Municipal.

**§ 3º** Considera-se zona de expansão urbana áreas ainda não urbanizadas, de baixa densidade populacional, consideradas passíveis de urbanização a médio e longo prazo, localizadas dentro do perímetro urbano.

**§ 4º** Consideram-se zonas de urbanização específica, os núcleos de urbanização que se apresentam descontínuos das zonas urbanas ou de extensão urbana, porém, localizados dentro do perímetro urbano.

**§ 5º** O parcelamento do solo para fins urbanos deve respeitar as características físicas e infra estruturais do sistema viário, bem como exigências de área mínima e máxima e testada mínima do lote, constantes dos anexos das tabelas de índices urbanísticos do Plano Diretor Municipal de Cariacica e tabela de Sistema Viário anexo 01 desta Lei.

**§ 6º** Em todas as formas de parcelamento do solo para fins urbanos não poderá resultar lote encravado sem saída para via pública.

**§ 7º (VETADO)**



§ 8º (VETADO)

§ 9º (VETADO)

§ 10. (VETADO)

**Art. 2º** Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**Art. 3º** Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, e nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**Art. 4º** Considera-se desdobro a subdivisão do lote em dois ou mais lotes, destinados à edificação.

**Art. 5º** Considera-se remembramento a reunião de lotes urbanos em área maior, destinada à edificação.

**Art. 6º** Não será permitido o parcelamento do solo em:

I. Terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para sua correção;

II. Terrenos aterrados com lixo, resíduos ou matérias nocivas à saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam previamente saneados;

III. Terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

IV. Terrenos onde as condições geológicas e geotécnicas não aconselhem a edificação;

V. Em terrenos situados em encostas, com declividade igual ou superior à 30%(trinta por cento), salvo se atendidas as exigências do órgão municipal competente;

VI. Em áreas de preservação permanente e em unidades de conservação, definidas em legislação federal, estadual ou municipal; salvo parecer favorável do órgão competente.

§ 1º Serão considerados os casos previstos nos incisos II e V deste artigo, devendo o interessado, nesta hipótese submeter à aprovação da Prefeitura o



Projeto de Saneamento e Reparação da área, sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

§ 2º As áreas de reserva Legal poderão ser transformadas em áreas verdes urbanas, devendo previamente ser estabelecido procedimento administrativo documental de concordância entre o poder público municipal, o empreendedor e o IDAF.

Art. 7º As normas e procedimentos para regularização de parcelamentos irregulares, clandestinos ou espontâneos serão estabelecidos em legislação específica.

## Seção II - Do Loteamento

### Subseção I Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 8º Os lotes terão as dimensões de testada e área mínima e máxima exigidas pelo Plano Diretor Municipal de Cariacica.

§ 1º Testada é todo o alinhamento do terreno que faz confronto com o logradouro.

§ 2º Nos lotes de terreno de esquina, em qualquer zona de uso, a testada mínima deverá ser de 15m (quinze metros).

Art. 9º A percentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba útil parcelável, observado no mínimo a seguinte proporção:

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

§ 1º No caso da área ocupada pelas vias públicas ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba útil parcelável, a diferença deverá ser adicionada aos espaços livres de uso público ou para equipamentos comunitários.

§ 2º Quando a percentagem destinada aos espaços livres de uso público não constituir uma área única, uma das áreas deverá corresponder, no mínimo, à metade da área total exigida, sendo que, em algum ponto de qualquer das áreas, dever-se-á poder inscrever um círculo com raio mínimo de 10m (dez metros).



§ 3º Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser mantidas com a vegetação natural e não poderão apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento).

§ 4º Consideram-se como espaços livres de uso público aqueles destinados a praças, parques e áreas verdes, entre outros similares.

§ 5º Consideram-se como comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esporte, segurança, entre outros similares.

§ 6º Consideram-se equipamentos urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, energia elétrica, serviços de esgoto, coleta de águas pluviais, distribuição de gás e rede telefônica, entre outros similares.

§ 7º As áreas destinadas a espaços livres de uso público e a equipamentos comunitários a serem doadas ao Município poderão ser localizadas em outra gleba de interesse do município, a critério da Secretaria Municipal competente.

§ 8º Nos casos do parcelamento de glebas que envolvam mais de uma zona urbanística conforme definição do Plano Diretor Urbano, independente do tipo de zoneamento, após ouvir o Conselho de Desenvolvimento Urbano do Município poderá ser adotado, caso seja requerido, os índices urbanísticos menos restritivos para o total do empreendimento.

**Art. 10.** O parcelamento do solo para fins urbanos deverá atender quanto à infraestrutura básica às seguintes exigências:

I. Implantação de rede de abastecimento e distribuição de água, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço; poderão ser aceitas soluções alternativas, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos competentes;

II. Implantação do sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e industriais, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço; poderão ser aceitas soluções alternativas, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos competentes;

III. Implantação de postos de entrega voluntária de resíduos sólidos – PEV'S, incluindo a instalação dos coletores;

IV. Implantação da rede de escoamento de águas pluviais;

V. Implantação da rede de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço; poderão ser aceitas soluções alternativas, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos competentes;

VI. Pavimentação adequada das vias e assentamentos dos meios-fios;

8



VII. Arborização de vias e áreas verdes;

VIII. Nivelamento dos passeios públicos;

IX. Previsão de acessibilidade para as pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida.

**Parágrafo único.** Deverão estar identificados no projeto urbanístico os pontos de entrega voluntária de resíduos, cabendo ao loteador à instalação dos equipamentos coletores antes da conclusão do empreendimento.

**Art. 11.** Ao longo das águas, correntes e dormentes, e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, e das linhas de transmissão de energia elétrica será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável conforme exigências da legislação específica.

**Parágrafo único.** As faixas de domínio deverão constar no projeto e deverá ser apresentado documento comprobatório expedido pelo órgão competente.

**Art. 12.** Não poderão ser demarcadas como áreas públicas a serem transferidas ao município as seguintes áreas:

I. As áreas não parceláveis previstas no artigo 6º desta Lei;

II. As áreas em faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica e dutos;

III. As áreas com menos de 15m (quinze metros) de testada.

**Art. 13.** As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

**§ 1º** As vias são hierarquizadas, as quais devem ser obedecidas e implantadas em todos os projetos de urbanização ou ocupação e que, de acordo com suas funções e capacidades, têm as seguintes denominações:

I. Vias de trânsito rápido: aquelas constituídas pelas rodovias que têm a função de interligar municípios, distritos ou centros urbanos, estruturando seus respectivos sistemas viários;

II. Vias arteriais: aquelas que interligam setores inteiros do município, têm a função de conciliar o tráfego de passagem com o tráfego local e propiciar facilidades ao transporte coletivo;

III. Vias coletoras: aquelas que têm a função de interligar pelo menos dois bairros da cidade coletando o tráfego das vias locais;



IV. Vias locais: aquelas que têm a função de coletar o tráfego do interior dos bairros e encaminhá-lo às vias coletoras. São as vias locais, que possibilitam o acesso direto aos lotes e edificações.

V. Ciclovias: via aberta ao uso público caracterizadas como pistas destinadas ao trânsito exclusivo de bicicletas, separadas da via pública de tráfego motorizado por meio fio ou obstáculo similar, e de área destinada aos pedestres, por dispositivos semelhantes ou em desnível, que as distinga das áreas citadas;

VI. Ciclo faixa: via aberta ao uso público caracterizada como faixa destinada ao trânsito exclusivo de bicicletas, demarcada na pista de rolamento ou calçadas por sinalização específica;

VII. Via exclusiva de pedestres: calçadas, passeios, praças, escadarias, vias estreitas (que não permitem, senão em casos especiais, a passagem de veículos motorizados), passarelas;

VIII. Caminho terrestre: percurso com um traçado consolidado, permanente, talvez planejado, feito com o propósito de ligar dois pontos distintos ou passar por determinada área, permitindo muitas vezes a passagem de veículos à tração animal, com largura entre dois e quatro metros; passar por determinada área, permitindo muitas vezes a passagem de veículos à tração animal, com largura entre dois e quatro metros;

IX. Trilha: percurso com traçado intuitivo, ligeiro, de estrutura simples, sem objetivo de permanência, com largura inferior a dois metros, usada para caminhadas de lazer e turismo.

§ 2º Todas as novas vias e aquelas regularizadas que forem reestruturadas através do parcelamento do solo devem ser entregues ao uso público com a infraestrutura e o paisagismo implantados.

§ 3º As vias federais e estaduais obedecem as diretrizes específicas dos órgãos responsáveis competentes e seus traçados, tratamentos, inclusive paisagístico, e equipamentos urbanos dependem de aprovação prévia da Secretaria competente.

§ 4º O dimensionamento de vias será feito a partir da capacidade de tráfego necessária para atender a demanda de todos os meios de transporte que a utilizarão.

§ 5º Quanto às caixas mínimas do sistema rodoviário para novos arruamentos obedecerá aos seguintes gabaritos:

- I. Trinta e oito metros nas vias de trânsito rápido;
- II. Trinta e sete metros nas vias Arteriais;
- III. Vinte e nove metros nas vias Coletoras;



- IV. Quatorze metros nas vias Locais;
- V. Dois metros e cinquenta centímetros nas Ciclovias; e
- VI. Três metros nas vias Preferencial de Pedestres.

§ 6º Caixa da via é a medida, em seção transversal, incluindo as pistas de rolamento, os canteiros centrais, os passeios e as ciclovias.

§ 7º A largura de uma nova via que constituir prolongamento de outra já existente ou prevista em plano aprovado pelo Município, não poderá ser inferior à largura desta última.

§ 8º Excetuando-se as ciclovias e as vias locais com caixa existente inferior a oito metros, os prolongamentos não poderão ter caixa inferior a quatorze metros.

**Art. 14.** O comprimento das quadras não poderá ser superior a 246 (duzentos e quarenta e metros) e a largura máxima admitida será de 100m (cem metros).

#### **Subseção II** **Do Processo anterior a Aprovação de Loteamento**

**Art. 15.** Os projetos de loteamento deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal competente, após licenciamento ambiental.

**Art. 16.** Antes da aprovação do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Secretaria Municipal competente a definição das diretrizes urbanísticas municipais, apresentando planta planialtimétrica da gleba de terreno, objeto do pedido, com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU com a respectiva Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica – ART ou RRT, devidamente quitada, onde constem as seguintes informações:

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

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

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

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



- 3) construções existentes com a indicação de suas atividades e, em especial, de bens e manifestação de valor histórico e cultural;
  - 4) ferrovias, rodovias e dutos e de suas faixas de domínio e suas faixas não edificantes;
  - 5) faixas de domínio das linhas de transmissão de energia elétrica;
  - 6) arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
  - 7) serviços públicos existentes, com a distância das divisas da gleba de terreno a ser parcelada;
- c) Tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- d) Declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico e energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;
- e) Título de propriedade ou domínio útil da gleba de terreno;
- f) Certidão negativa de tributos municipais que incidam sobre o imóvel.

**Art. 17.** Nos projetos de parcelamento do solo que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, deverão ser solicitadas, instruções para a construção de acessos e quanto a faixa de domínio, ao Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT ou Departamento Estadual de Estradas de Rodagem – DER-ES, conforme o caso.

**Art. 18.** Atendidas as exigências quanto à documentação necessária, a Secretaria Municipal competente, no prazo de 60 (sessenta) dias, fixará as diretrizes urbanísticas municipais.

**Art. 19.** As diretrizes urbanísticas municipais, fixadas para área a ser parcelada, valerão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

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

### **Subseção III** **Do Processo de Aprovação de Loteamentos**

**Art. 20.** Para a aprovação do projeto do loteamento o interessado apresentará à Secretaria Municipal competente, observadas as diretrizes urbanísticas e dentro do prazo de validade das diretrizes, requerimento firmado pelo



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO – GAL/CAO

proprietário do imóvel ou seu representante legal acompanhado dos seguintes documentos:

I. Título de propriedade e certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

II. Certidão negativa de tributos municipais, estaduais e federais relativas ao imóvel;

III. Licença Prévia e Diretrizes Ambientais;

IV. Planta georeferenciada de acordo com normas técnicas exigidas, com quadro de vértices e coordenadas, em escala compatível de acordo com as normas técnicas da ABNT, com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, com a respectiva ART ou RRT, devidamente quitada, onde constem as seguintes informações:

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

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

c) sistema de vias com a respectiva hierarquia;

d) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

e) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos pontos de tangência das curvas das vias projetadas;

f) quadro demonstrativo da área total discriminando as áreas úteis, públicas e comunitárias, com a respectiva localização.

V. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação local e praças, na horizontal e na vertical em escala compatível de acordo com as normas técnicas da ABNT;

VI. Projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação, cujo tipo será previamente determinado pela Secretaria Municipal competente, quando for o caso;

VII. Projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água e respectiva rede de distribuição, aprovado pela concessionária ou órgão competente responsável pelo serviço de distribuição de água, indicando a fonte abastecedora e volume;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO - GAL/CAO

VIII. Projeto completo do sistema de esgoto sanitário aprovado pela concessionária ou órgão competente, indicando a forma de coleta, tratamento e o local do lançamento dos resíduos;

IX. Projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e o caimento de coletores, assim como o local de lançamento;

X. Projeto completo da rede de energia elétrica aprovado pela concessionária ou órgão competente, obedecendo as suas medidas, padrões e normas;

XI. Projeto de iluminação pública, cujo tipo será indicado pela Secretaria Municipal competente, obedecendo às medidas, padrões e normas do órgão competente;

XII. Projetos especiais, tais como, obras de arte, muro de contenção, a critério da secretaria municipal competente, quando for o caso;

XIII. Memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo obrigatoriamente, pelo menos:

a) denominação, área, situação, limites e confrontações da gleba;

b) descrição sucinta do loteamento, com as suas características gerais;

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

d) indicação das áreas públicas, com a respectiva localização, que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;

e) indicações da área útil das quadras e respectivos lotes;

f) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidades públicas já existentes no loteamento e adjacências;

g) indicação e especificação dos encargos que o loteador se propõe a assumir quanto à infraestrutura e equipamentos urbanos.

XIV. cronograma de execução das obras, com a duração máxima de 2 (dois) anos, constando:

a) locação das ruas e quadras;

b) serviço de terraplanagem das vias de circulação;



- c) execução da pavimentação das vias de circulação;
- d) instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
- e) implantação da rede de escoamento de águas pluviais;
- f) outras obrigações constantes dos projetos aprovados.

XV - Licença ambiental de instalação expedida pelo órgão municipal ou estadual de meio ambiente.

§ 1º Os projetos referidos nos incisos VI, VII, VIII, IX, X, XI e XII e os memoriais e cronograma referidos nos incisos XIII e XIV deste artigo, deverão ser apresentados em 04 (quatro) vias originais em papel sulfite e 01 (uma) via em arquivo digital, compatível com a base cartográfica do município.

§ 2º O nivelamento para a elaboração dos projetos deverá tomar como base a referência de nível oficial, adotado nacionalmente.

§ 3º O Município terá um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de apresentação da documentação, para a aprovação ou não do projeto, prazo este que começará a contar na hipótese de solicitação de correções para atendimento de exigências legais.

**Art. 21.** A Secretaria Municipal competente, no prazo de 30 (trinta) dias, verificará a documentação exigida e, caso constate a ausência de algum documento, solicitará ao requerente que supra a exigência.

**Art. 22.** Cumpridas as exigências legais, se o projeto de loteamento estiver em condições de ser aprovado, o proprietário ou representante legal deverá assinar um Termo de Compromisso, no qual constará obrigatoriamente:

- I. Expressa declaração do proprietário ou representante legal, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;
- II. Indicação das quadras e lotes gravados com a garantia hipotecária;
- III. Indicação das obras a serem executadas pelo proprietário ou representante legal e dos prazos em que se obriga a efetuar-las.

**Parágrafo único.** O cronograma de obra poderá sofrer alteração, desde que fundamentada, e o mesmo deverá ser apresentado à Secretaria Municipal competente, que verificará os ajustes e preceder-se-á a solicitação de correções ou a aprovação.

8



**Art. 23.** Preenchidos os requisitos dispostos no artigo anterior, a Secretaria Municipal competente encaminhará o processo ao Prefeito Municipal, que editará Decreto de aprovação do loteamento.

#### Subseção IV Do Registro do Loteamento

**Art. 24.** No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá registrar o loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 25.** O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado, mediante solicitação do interessado, dentro do prazo referido no artigo 24 desta Lei, antes de seu registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis ou cancelado, nas hipóteses previstas no art. 23 da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979:

I. Por decisão judicial;

II. A requerimento do loteador, com anuência da prefeitura enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III. A requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da prefeitura.

**Parágrafo único.** A Prefeitura só poderá se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

**Art. 26.** Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Cartório de Registro Geral de Imóveis, o loteador poderá vender os lotes.

**Art. 27.** O responsável pelo loteamento fica obrigado a fornecer, no mês de janeiro de cada ano, ao Cadastro Imobiliário Urbano Municipal, a relação dos lotes que no ano anterior tenham sido alienados definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador, o endereço, o número da quadra e do lote e o valor do contrato de venda, além do disposto no artigo 170 da Lei Complementar nº 027/2009 - Código Tributário de Cariacica.

**Art. 28.** Os espaços livres de uso público, as vias e praças, as áreas destinadas aos equipamentos comunitários e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde o registro do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, devendo ser observadas, neste caso, as exigências do artigo 23, da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 sobre parcelamento do solo.



**Parágrafo único.** Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar ao domínio do Município as vias, praças, as áreas destinadas à implantação dos equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público, constantes do projeto e memorial descritivo aprovados.

### **Subseção V** **Da Implantação do Loteamento**

**Art. 29.** É obrigatória, no loteamento, a realização das obras constantes dos projetos aprovados, sendo de responsabilidade do proprietário ou representante legal, a sua execução, que será fiscalizada pelos órgãos técnicos municipais.

**Art. 30.** O Alvará de Licença para início das obras deverá ser requerido à Secretaria Municipal competente, pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de publicação do Decreto de aprovação do loteamento, caracterizando-se o início da obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

§ 1º O prazo máximo para o término das obras é de 02 (dois) anos, a contar da data de expedição do Alvará de Licença.

§ 2º O prazo estabelecido no §1º deste artigo poderá ser prorrogado, a pedido do interessado, por período não superior a 02 (dois) anos.

**Art. 31.** A execução das obras deverá ser garantida pelo loteador, mediante hipoteca de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) do total da área privada definidas em lotes, em valor suficiente para suportar os custos das obras de infraestrutura, observados os seguintes procedimentos:

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

II. A garantia será liberada, à medida que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

a) 40% (quarenta por cento), quando concluída a abertura das vias, a demarcação dos lotes, o assentamento de meio-fio e as obras de drenagem;

b) 30% (trinta por cento), quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;

c) 30% (trinta por cento), quando concluídos os demais serviços.

**Art. 32.** Compete ao loteador as custas da averbação e matrícula própria das áreas públicas destinadas ao Poder Público Municipal.



### Subseção VI Do Loteamento Não Residencial

**Art. 33.** Os loteamentos destinados a uso Não Residencial deverão ser localizados nas zonas permitidas conforme indicado pelo Plano Diretor Municipal.

**Art. 34.** As glebas a serem parceladas para a implantação de loteamentos destinados a uso Não Residencial deverão atender aos seguintes requisitos:

I. As condicionantes ambientais, solicitados por órgão responsável;

II. Quanto ao percentual de áreas públicas, este não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da gleba útil parcelável, observada a seguinte proporção:

a) 20% (vinte por cento) para o sistema viário;

b) 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público;

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

III. Quanto à infraestrutura básica, conforme disposto no artigo 10 desta Lei.

§ 1º O comprimento das quadras não poderá ser superior a 600m (seiscentos metros), e área máxima de 80.000 m<sup>2</sup> (oitenta mil metros quadrados);

§ 2º No caso da área ocupada pelas vias públicas ser inferior a 20% (vinte por cento) da gleba útil parcelável, a diferença deverá ser adicionada aos espaços livres de uso público ou para equipamentos comunitários.

§ 3º O sistema viário deverá ter no mínimo dezoito metros de caixa para vias locais.

**Art. 35.** A aprovação, registro e implantação dos loteamentos Não Residencial deverão respeitar os procedimentos indicados para os loteamentos, conforme Subseção II, III, IV e V, desta Seção.

### Subseção VII Loteamentos de Interesse Social

**Art. 36.** A infraestrutura básica dos loteamentos para habitação de interesse social deverá atender ao disposto no artigo 10 desta Lei.

§ 1º Os lotes terão uma área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte cinco metros quadrados), com testada mínima de 05m (cinco metros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO – GALICAO

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

§ 3º O Chefe do Poder Executivo regulamentará por Decreto os demais requisitos urbanísticos aplicáveis aos empreendimentos de loteamento de interesse local.

**Art. 37.** As obras de urbanização nos loteamentos para habitação de interesse social, a partir do disposto nas Leis Federais 6.766/79, 9.785/99 e nesta lei, serão determinadas e especificadas pelos órgãos municipais competentes.

**Art. 38.** O processo de aprovação dos loteamentos para habitação de interesse social será prioritário na análise da Secretaria Municipal competente, que fixará as diretrizes para elaboração do projeto.

**Art. 39.** Para a fixação das diretrizes será exigida planta planialtimétrica da gleba, objeto do pedido, em 04 (quatro) vias em papel sulfite e 01 (uma) via no formato digital, em arquivo compatível a base cartográfica municipal, em escala compatível, de acordo com as normas da ABNT, com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, com a respectiva ART ou RRT, devidamente quitada, onde constem a indicação, com a exata localização, até a distância de 100m (cem metros) das divisas da gleba objeto do pedido, das seguintes informações:

- 1) nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais, várzeas úmidas e áreas brejosas;
- 2) florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como, a ocorrência de elementos naturais como: vegetação de porte, monumentos naturais, pedras e barreiras;
- 3) construções existentes com a indicação de suas atividades e, em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural;
- 4) ferrovias, rodovias e dutos e de suas faixas de domínio.

**Art. 40.** O projeto de loteamento para habitação de interesse social observará os seguintes elementos:

- I. Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões;
- II. Sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III. Quadro demonstrativo contendo a área total, as áreas úteis, públicas e comunitárias;



IV. Anteprojeto do sistema de esgoto sanitário, indicando a forma de coleta, tratamento e disposição;

V. Anteprojeto do sistema de escoamento das águas pluviais, indicando o local de disposição;

VI. Declaração das concessionárias ou órgãos de serviço público de saneamento básico e energia elétrica, quanto à viabilidade do serviço da gleba a ser parcelada;

VII. Memorial descritivo.

§ 1º O Chefe do Poder Executivo definirá por Decreto, Independente do Zoneamento, as áreas de interesse social para fins de implantação dos empreendimentos de loteamento de interesse social.

§ 2º Preenchidos os requisitos da subseção, a Secretaria Municipal competente encaminhará o processo ao Prefeito Municipal, que editará o Decreto de aprovação do loteamento.

### Subseção VIII - Loteamentos Mistos

**Art. 41.** Os loteamentos destinados ao uso misto deverão ser localizados nas zonas permitidas e os lotes terão as dimensões de testada e área mínima e máxima exigidas conforme estabelecido pelo Plano Diretor Municipal de Cariacica, de acordo com o tipo de uso.

**Art. 42.** As glebas a serem parceladas para a implantação de loteamento misto deverão atender aos requisitos específicos de cada uso, exceto:

I. Quanto ao percentual de áreas públicas, que deverá atender ao de maior restrição;

II. Quanto à infraestrutura básica, deverá atender aos critérios definidos no artigo 10 desta Lei.

**Art. 43.** A aprovação, registro e implantação dos loteamentos mistos deverão respeitar os procedimentos indicados para os loteamentos, conforme Subseções II, III, IV e V, desta Seção.

### Seção III - Do Desmembramento

#### Subseção I Dos Requisitos Urbanísticos

**Art. 44.** Em todos os casos de desmembramento deverá ser observada, quando do parcelamento, a preservação de testada mínima igual a 1% da área



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO – GAL/CAO

do terreno resultante, respeitando o mínimo estabelecido pelo Plano Diretor Municipal de Cariacica.

**Art. 45.** Para a aprovação dos projetos de desmembramento de área inferior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), o interessado deverá efetuar requerimento acompanhado de:

I. Planta da área a ser parcelada, com situação atual e situação proposta, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado no conselho regional de engenharia e agronomia – CREA ou conselho de arquitetura e urbanismo – CAU, com respectiva ART ou RRT, devidamente quitada;

II. Certidão de ônus atualizada da gleba ou lotes pelo cartório de registro imobiliário competente;

III. Certidão negativa de tributos municipais da área e do proprietário.

**Art. 46.** As glebas em processo de desmembramento inseridas no perímetro urbano, não incluídas em áreas já parceladas, com área acima de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) estão sujeitos à transferência ao Município de área destinada ao uso público, na seguinte proporção:

I. Áreas acima de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) até 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), 5% (cinco por cento) da área útil parcelável a ser desmembrada para espaços livres de uso público e/ou equipamentos comunitários;

II. Áreas acima de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) até 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), 7% (sete por cento) da área útil parcelável a ser desmembrada para espaços livres de uso público e/ou equipamentos comunitários;

III. Áreas acima de 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), 10% (dez por cento) da área útil parcelável a ser desmembrada para espaços livres de uso público e/ou equipamentos comunitários.

**Parágrafo único.** O valor monetário referente ao percentual de espaços livres de uso público e a equipamentos comunitários a ser doado ao município poderá ser revertido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial, a critério da Secretaria Municipal competente.

**Art. 47.** Fica o Chefe do Executivo, nos casos de relevante interesse público, autorizado a aprovar projetos de desmembramento de gleba com área destinada a incorporar-se ao sistema viário municipal, sem com isto configurar loteamento, podendo receber em doação e registrar a área em cartório, sem precisar de lei específica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA  
ESTADO DO ESPIRITO SANTO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO – GAL/CAO

§ 1º Fica o Município autorizado a receber em doação, independentemente de lei específica, como parte das obrigações decorrentes de parcelamentos futuros, ainda não aprovados, áreas destinadas à implantação de equipamento público e comunitário e implantação de sistema viário.

§ 2º A doação a que se refere o parágrafo 1º deste artigo é irreversível, e não depende da aprovação do parcelamento.

**Art. 48.** A aprovação do projeto de desmembramento de área superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) será precedida da fixação de diretrizes urbanísticas municipais para área a ser parcelada, mediante requerimento do proprietário acompanhado dos seguintes documentos:

I. Título de propriedade e certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de registro de imóveis competente;

II. Certidão negativa dos tributos municipais, estaduais e federais relativo ao imóvel e ao proprietário;

III. Planta georeferenciada de acordo com os marcos geodésicos municipais, com quadro de vértices e coordenadas em 04 (quatro) vias impressas e 01 (uma) via cópia em formato digital, em escala compatível, de acordo com as normas da ABNT, com curvas de nível de metro em metro assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, com a respectiva ART ou RRT, devidamente quitada, onde constem as seguintes informações:

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

b) indicação do tipo de uso predominante no local;

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

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

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

2) dos arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terrenos, das vias de comunicação, das áreas livres, dos



equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da área a ser desmembrada;

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

4) das linhas de transmissão de energia elétrica e sua faixa não edificante;

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

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

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

IV. Projetos especiais, tais como, obras de arte e muro de contenção, a critério do município;

V. Quadro de áreas e confrontações.

**Parágrafo único.** As diretrizes urbanísticas municipais fixadas para a área a ser parcelada valerão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

### **Subseção II** **Do Processo de Aprovação e Registro de Desmembramento**

**Art. 49.** O Processo de aprovação do desmembramento se dará por meio de requerimento do interessado que deverá apresentar todos os documentos exigidos.

**Art. 50.** Verificada a ausência de algum dos documentos e projetos exigidos para análise, a Secretaria Municipal competente deverá solicitar ao requerente os documentos restantes, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo único.** O não atendimento pelo interessado às exigências solicitadas pelo Poder Público no prazo de 90 (noventa) dias implicará na negativa e arquivamento do processo.

**Art. 51.** Entregue todos os documentos e projetos exigidos, proceder-se-á a análise técnica, que deverá acontecer em, no máximo, 30 (trinta) dias.

**Parágrafo único.** O prazo de que se trata o caput deste artigo será suspenso quando for necessário que o interessado atenda as exigências legais.

8



**Art. 52.** Caso o projeto de desmembramento esteja em condições de ser aprovado, o requerente apresentará 04 (quatro) vias do projeto original em papel sulfite e 01 (uma) via em arquivo digital georeferenciada, de acordo com o sistema geodésico brasileiro à Secretaria Municipal competente que fará constar em todas as plantas carimbo de aprovação.

**Art. 53.** Preenchidos os requisitos dispostos no artigo anterior, a Secretaria Municipal competente encaminhará o processo ao Prefeito Municipal, que editará Decreto de aprovação do desmembramento.

**Art. 54.** No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição de desmembramento no Cartório de Registro Geral de Imóveis, sob pena de caducar a aprovação.

**Parágrafo único.** A inscrição do desmembramento junto ao cadastro imobiliário municipal dependerá da apresentação da certidão de ônus emitida pelo cartório de registro geral de imóveis.

#### Seção IV Do Desdobro e Remembramento

##### Subseção I Dos Requisitos Urbanísticos

**Art. 55.** Em todos os casos de desdobro deverá ser observada, quando da divisão, a preservação de testada mínima igual a 1% da área do terreno resultante, respeitando o mínimo estabelecido pelo Plano Diretor Municipal de Cariacica.

**Art. 56.** Para casos excepcionais onde fique comprovada a propriedade anterior à Lei 018/2007 que rege o Plano Diretor Municipal de Cariacica, será permitido o desdobro do lote com área mínima de até 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada de 5m (cinco metros) conforme regulamentação da Lei Federal 6.766/1979.

**Parágrafo único.** A comprovação da propriedade, para fins de aplicação do disposto no "caput" deste artigo, poderá ser feita por:

I. IPTU em dia;

II. comprovantes de pagamento de água ou energia elétrica do imóvel, anterior à 2007;

III. contrato de compra e venda com firma reconhecida em cartório.

**Art. 57.** No caso de remembramento de uma gleba que configure área superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), cujo loteamento tenha sido aprovado



antes da vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, deverá destinar no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da gleba útil parcelável para espaços livres de uso público.

**Art. 58.** Nos casos de remembramento de áreas que envolvam zonas com índices diferentes, será sempre adotado o índice da gleba de maior testada para a via pública.

**Art. 59.** Para a autorização do desdobro ou remembramento, o interessado deverá efetuar requerimento acompanhado de:

I. Planta com apresentação gráfica da situação atual e situação proposta da área, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, com respectiva ART ou RRT, devidamente quitada;

II. Certidão de ônus atualizada dos lotes, emitida pelo Cartório de Registro Imobiliário competente;

III. Certidão negativa de tributos municipais do imóvel e do proprietário.

### Subseção II Do Processo de Aprovação e Registro de Desdobro e Remembramento

**Art. 60.** O Processo de aprovação de desdobro ou remembramento se dará por meio de requerimento do interessado que deverá apresentar todos os documentos exigidos.

**Art. 61.** Verificada a ausência de algum dos documentos e projetos exigidos para análise, a Secretaria Municipal competente deverá solicitar ao requerente os documentos restantes, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo único.** O não atendimento pelo interessado às exigências solicitadas pela Secretaria Municipal competente no prazo de 90 (noventa) dias implicará na negativa e arquivamento do processo.

**Art. 62.** Entregue todos os documentos e projetos exigidos, proceder-se-á a análise técnica, que deverá acontecer em no máximo 30 (trinta) dias.

**Parágrafo único.** O prazo de que se trata o caput deste artigo será suspenso quando for necessário que o interessado atenda a exigências legais.

**Art. 63.** Caso o projeto de desdobro ou remembramento esteja em condições de ser autorizado, o requerente apresentará 04 (quatro) vias do projeto original em papel sulfite e 01 (uma) via em arquivo digital georeferenciada, de acordo



com o Sistema Geodésico Brasileiro à Secretaria Municipal competente que fará constar em todas as plantas carimbo de autorização.

**Art. 64.** No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da autorização do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição no Cartório de Registro Geral de Imóveis, sob pena de caducar a aprovação.

**Parágrafo único.** A inscrição do desdobro ou remembramento junto ao cadastro imobiliário municipal dependerá da apresentação da certidão de ônus emitida pelo cartório de registro geral de imóveis.

#### Seção V Da Anuência como Confrontação

**Art. 65.** No caso de anuência de confrontação, onde o município estabelece fronteiras com o lote, através de vias de circulação, equipamentos urbanos públicos e demais áreas públicas, proceder-se-á a anuência do município exclusivamente em relação aos pontos comuns com imóvel (eis) de domínio público municipal.

**Art. 66.** Para a anuência do Município na planta de situação do projeto, o interessado deverá efetuar requerimento acompanhado de:

I. Planta com apresentação gráfica da situação atual e situação proposta da área, com indicação dos confrontantes, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado no CREA ou CAU e com respectiva ART ou RRT, devidamente quitada;

II. Certidão de ônus atualizada gleba ou lote, emitida pelo cartório de registro imobiliário competente;

III. Certidão negativa de tributos municipais do imóvel e do proprietário.

**Art. 67.** Verificada a ausência de algum dos documentos e projetos exigidos para análise, a Secretaria Municipal competente deverá solicitar ao requerente os documentos restantes, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo único.** O não atendimento pelo interessado às exigências solicitadas pela Secretaria Municipal competente no prazo de 90 (noventa) dias implicará na negativa e arquivamento do processo.

**Art. 68.** Entregue todos os documentos e projetos exigidos, proceder-se-á a análise técnica, que deverá acontecer em no máximo 30 (trinta) dias.

**Art. 69.** Caso a planta esteja em condições de ser anuída, o requerente apresentará 04 (quatro) vias em papel sulfite e 01 (uma) via em arquivo digital



georeferenciada à Secretaria Municipal competente que fará constar em todas as plantas carimbo de anuência.

**Art. 70.** A retificação de área deverá ser realizada pelo proprietário junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis.

**Parágrafo único.** A inscrição da retificação junto ao cadastro imobiliário municipal dependerá da apresentação da certidão de ônus emitida pelo cartório de registro geral de imóveis.

### Seção VI Dos condomínios por unidades autônomas

**Art. 71.** Considera-se condomínio por unidades autônomas, as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, que poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta lei.

**Art. 72.** A instituição de condomínio por unidades autônomas, prevista na Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, observará as especificações contidas nesta lei, dependerá de prévia aprovação da Secretaria Municipal competente, através da Secretaria Municipal competente, e ocorrerá sob a forma de:

- I. Condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar;
- II. Condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar;
- III. Condomínio composto por unidades autônomas, constituídos por edificações térreas ou assobradadas, casas geminadas e edificações de 02 (dois) ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar construídas em um mesmo empreendimento;
- IV. Condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações destinadas ao uso Não Residencial.

**Parágrafo único.** Os condomínios por unidades autônomas somente serão permitidos nas zonas urbanas definidas para tanto.

**Art. 73.** As dimensões dos condomínios por unidades autônomas deverão observar os seguintes critérios de parcelamento do solo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO – GAL/CAO

I. Os condomínios por unidades autônomas para fins residenciais localizados em áreas loteadas deverão observar as seguintes dimensões:

a) dimensão máxima da testada de 246 m (duzentos e quarenta e seis metros);

b) área máxima de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

II. Os condomínios por unidades autônomas para fins residenciais localizados em glebas não loteadas deverão observar as seguintes dimensões:

a) testada máxima de 100 m (cem metros);

b) testada mínima conforme estabelecido nas tabelas de índices urbanísticos do PDM;

c) área máxima de 40.000 m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados).

III. Os condomínios Não Residenciais localizados em glebas parceladas ou não parceladas, deverão observar as seguintes dimensões:

a) testada máxima de 600 m (seiscentos metros);

b) testada mínima igual a 15 m (quinze metros);

c) área máxima de 80.000 m<sup>2</sup> (oitenta mil metros quadrados).

**Art. 74.** Os condomínios por unidades autônomas deverão atender os seguintes requisitos:

I. As áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos urbanos, terá um percentual de área útil parcelável assim definido:

a) 15% (quinze por cento) em glebas ou lotes entre 3.000 m<sup>2</sup> e 10.000 m<sup>2</sup>;

b) Igual ou superior a 20% (vinte por cento) em glebas ou lotes maiores de 10.000 m<sup>2</sup>

II. Será exigida uma doação de 5% (cinco por cento) do total da área útil parcelável do empreendimento, para implantação de equipamentos comunitários, em locais de livre acesso ao público, para áreas com mais de 300 (trezentas) unidades ou mais de 15.000m<sup>2</sup>;

III. Para os condomínios previstos no art. 72 desta lei, os muros com testadas para as vias públicas deverão ser construídos intercalados por elementos



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA  
ESTADO DO ESPIRITO SANTO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO – GAL/CAO

vazados que dê visibilidade à parte interna, na proporção de 50% de sua área e altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);

IV. Elaborar e implantar projeto de calçadas contemplando o paisagismo e arborização nos moldes definidos pelo Município e seguindo as normas de acessibilidade para portadores de deficiência;

V. Propor e implantar projeto de iluminação para as vias internas do condomínio;

VI. Observar as exigências de vagas de garagens conforme exigência da legislação vigente no Município;

VII. Aplicação, relativamente às edificações, dos índices de controle urbanístico, constantes nas tabelas de índices urbanísticos do PDM, sobre a área destinada à utilização exclusiva das unidades autônomas;

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

§ 2º As áreas que estiverem situadas em Zonas de Proteção Ambiental serão excluídas do cálculo das áreas a serem doadas.

§ 3º Os condomínios serão responsáveis pela proteção, manutenção e recuperação das zonas de proteção ambiental localizadas em suas respectivas áreas.

§ 4º O valor monetário referente ao percentual de área a ser doada ao Município, conforme inciso II deste artigo poderá, a critério do município e análise da Secretaria responsável, ser revertido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial.

§ 5º Os condomínios de habitação de interesse social, promovidos pelo Poder Público em acordo com os programas habitacionais poderão ser aprovados com índices urbanísticos construtivos flexíveis, de acordo com a lei nº 4802 de 22 de julho de 2010.

**Art. 75.** É obrigação do empreendedor, na instituição de condomínio por unidades autônomas, a instalação de redes e equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários, e obras de pavimentação.

**Art. 76.** Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO – GAL/CAO

pluvial, energia elétrica e Estação de Tratamento de Esgoto, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público ou apresentação de soluções alternativas devidamente certificadas por profissionais habilitados pelo CREA ou CAU, com apresentação de projeto.

**Art. 77.** As obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras das áreas de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§ 1º Consideram-se áreas de uso comum àquelas destinadas a jardins, vias de acesso e equipamentos para lazer e recreação.

§ 2º A concessão do habite-se para edificações implantadas na área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às edificações e instalações de uso comum, na forma de cronograma, aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

**Art. 78.** O condomínio Não Residencial só será admitido em todas as zonas de uso onde a atividade Não Residencial seja permitida.

**Art. 79.** Na instituição de condomínio por unidades autônomas, serão aplicados nas edificações os índices de controle urbanístico, constantes nas tabelas de índices urbanísticos sobre a área da gleba ou lote de terreno, excluídas aquelas destinadas ao uso comum.

**Art. 80.** Os condomínios que abrangerem Zonas de Proteção Ambiental deverão solicitar ao Meio Ambiente a delimitação da área passível de ocupação, sendo para isso, necessário apresentar planta planialtimétrica do terreno na escala compatível, com a caracterização do imóvel, indicação com exata localização de 100m (cem metros) das divisas da gleba objeto do pedido contendo:

- I. Nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais, várzeas úmidas e áreas brejosas;
- II. Florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como a ocorrência de elementos naturais como: vegetação de porte, monumentos naturais, pedras e barreiras.

**Art. 81.** Os projetos de condomínio deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal competente, após parecer técnico e respectivo licenciamento ambiental.

8



**Art. 82.** O interessado na implantação de condomínios por unidades autônomas deverá apresentar à Secretaria Municipal competente o projeto do empreendimento contendo:

- I. Planta de situação da área;
- II. Projeto de drenagem e esgotamento sanitário, os quais deverão ser submetidos à aprovação do órgão municipal competente;
- III. Projeto de iluminação pública;
- IV. Projeto de arborização urbana interna e externa ao empreendimento;
- V. Projeto de instalação de hidrantes, que deverá ser submetido posteriormente à aprovação do Corpo de Bombeiros.

#### **Seção VII** **Das disposições finais e transitórias**

**Art. 83.** Em caso de caducidade de autorização concedida, nova autorização somente será expedida com base no disposto nesta Lei.

**Art. 84.** Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos parcelamentos aprovados.

**Art. 85.** As funções referentes à aplicação das normas e imposições desta Lei serão exercidas pelos órgãos municipais competentes.

**Art. 86.** Os processos de parcelamentos de solo aprovados ou com solicitação de diretrizes urbanísticas protocoladas até a data publicada desta Lei ficam sujeitos ao requisito urbanístico vigente anterior a publicação desta lei.

**Parágrafo único.** Enquanto não aprovado os processos protocolados a que se refere o caput deste artigo, qualquer alteração no PDM no que diz respeito ao zoneamento que vier a ser aprovada posterior a publicação desta lei, poderá ser aplicada no mesmo a pedido do requerente.

**Art. 87.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 88.** Revogam-se as disposições em contrário.

Cariacica-ES, 10 de dezembro de 2015.

  
**GERALDO LUZIA DE OLIVEIRA JUNIOR**  
Prefeito Municipal



**DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO**  
Cariacica (ES), sexta-feira, 11 de dezembro de 2015.

atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:  
Art. 1º Denomina-se rua Grazielle Zeltzer Gazzani a antiga via pública conhecida como rua Heitor Villa-Lobos no bairro Tucum neste Município.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 3º Revoguem-se as disposições em contrário.

Cariacica-ES, 10 de dezembro de 2015.

GERALDO LUZIA DE OLIVEIRA JUNIOR  
Prefeito Municipal

**LEI Nº. 5.534, DE 10 DE DEZEMBRO DE 2015.**

DENOMINA-SE RUA PAULO PEREIRA GOMES A ANTIGA VIA PÚBLICA CONHECIDA COMO RUA LUÍZ GONZAGA NO BAIRRO TUCUM NESTE MUNICÍPIO.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CARIACICA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Denomina-se rua Paulo Pereira Gomes a antiga via pública conhecida como rua Luíz Gonzaga no bairro Tucum neste Município.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 3º Revoguem-se as disposições em contrário.

Cariacica-ES, 10 de dezembro de 2015.

GERALDO LUZIA DE OLIVEIRA JUNIOR  
Prefeito Municipal

**LEI Nº. 5.535, DE 10 DE DEZEMBRO DE 2015.**

ALTERA A DENOMINAÇÃO DA RUA CONHECIDA COMO PROJETADA QUE PASSARÁ A CHAMAR-SE RUA PEDRO GOMES DE SIQUEIRA, LOCALIZADA NO BAIRRO PORTO DE SANTANA, NESTE MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CARIACICA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica denominada como rua Pedro Gomes de Siqueira, a antiga via pública, conhecida como Projetada, no bairro de Porto de Santana, neste Município.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

Cariacica-ES, 10 de dezembro de 2015.

GERALDO LUZIA DE OLIVEIRA JUNIOR  
Prefeito Municipal

**LEI Nº. 5.536, DE 10 DE DEZEMBRO DE 2015.**

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE CARIACICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CARIACICA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**

**Seção I**

**Das disposições gerais**

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos, sob a forma de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento, será procedido na forma desta Lei, e observadas, ainda, as disposições da Lei Federal nº 6.766 de 19 de Dezembro de 1979 sobre parcelamento do solo.

§ 1º Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específicas, assim definidas pelo Plano Diretor Municipal e Lei de Programa de Organização Territorial - POT.

§ 2º Consideram-se zonas urbanas, aquelas localizadas dentro do perímetro urbano, sendo este determinado pelo Plano Diretor Municipal.

§ 3º Considera-se zona de expansão urbana áreas ainda não urbanizadas, de baixa densidade populacional, consideradas passíveis de urbanização a médio e longo prazo, localizadas dentro do perímetro urbano.

§ 4º Consideram-se zonas de urbanização específica, os núcleos de urbanização que se apresentam descontínuos das zonas urbanas ou de extensão urbana, porém, localizados dentro do perímetro urbano.

§ 5º O parcelamento do solo para fins urbanos deve respeitar as características físicas e infra estruturais do sistema viário, bem como exigências de área mínima e máxima e testada mínima do lote, constantes dos anexos das tabelas de índices urbanísticos do Plano Diretor Municipal de Cariacica e tabela de Sistema Viário anexo 01 desta Lei.

§ 6º Em todas as formas de parcelamento do solo para fins urbanos não poderá resultar lote encravado sem saída para via pública.

§ 7º (VETADO)

§ 8º (VETADO)

§ 9º (VETADO)

§ 10. (VETADO)

Art. 2º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 3º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, e nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 4º Considera-se desdobro a subdivisão do lote em dois ou mais lotes, destinados à edificação.

Art. 5º Considera-se remembramento a reunião de lotes urbanos em área maior, destinada à edificação.

Art. 6º Não será permitido o parcelamento do solo em:

I. Terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para sua correção;

II. Terrenos aterrados com lixo, resíduos ou matérias nocivas à saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam previamente saneados;

**DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO**

Cariacica (ES), sexta-feira, 11 de dezembro de 2015.

III. Terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

IV. Terrenos onde as condições geológicas e geotécnicas não aconselhem a edificação;

V. Em terrenos situados em encostas, com declividade igual ou superior à 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências do órgão municipal competente;

VI. Em áreas de preservação permanente e em unidades de conservação, definidas em legislação federal, estadual ou municipal; salvo parecer favorável do órgão competente.

§ 1º Serão considerados os casos previstos nos incisos II e V deste artigo, devendo o interessado, nesta hipótese submeter à aprovação da Prefeitura o Projeto de Saneamento e Reparação da área, sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.

§ 2º As áreas de reserva Legal poderão ser transformadas em áreas verdes urbanas, devendo previamente ser estabelecido procedimento administrativo documental de concordância entre o poder público municipal, o empreendedor e o IDAF.

Art. 7º As normas e procedimentos para regularização de parcelamentos irregulares, clandestinos ou espontâneos serão estabelecidos em legislação específica.

Seção II - Do Loteamento  
Subseção I

Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 8º Os lotes terão as dimensões de testada e área mínima e máxima exigidas pelo Plano Diretor Municipal de Cariacica.

§ 1º Testada é todo o alinhamento do terreno que faz confronto com o logradouro.

§ 2º Nos lotes de terreno de esquina, em qualquer zona de uso, a testada mínima deverá ser de 15m (quinze metros).

Art. 9º A percentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba útil parcelável, observado no mínimo a seguinte proporção:

- a) 5% (cinco por cento) para espaço livres de uso público;
- b) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários;
- c) 5% (cinco por cento) para equipamentos urbanos.

§ 1º No caso da área ocupada pelas vias públicas ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba útil parcelável, a diferença deverá ser adicionada aos espaços livres de uso público ou para equipamentos comunitários.

§ 2º Quando a percentagem destinada aos espaços livres de uso público não constituir uma área única, uma das áreas deverá corresponder, no mínimo, à metade da área total exigida, sendo que, em algum ponto de qualquer das áreas, dever-se-á poder inscrever um círculo com raio mínimo de 10m (dez metros).

§ 3º Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser mantidas com a vegetação natural e não poderão apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento).

§ 4º Consideram-se como espaços livres de uso público aqueles destinados a praças, parques e áreas verdes, entre outros similares.

§ 5º Consideram-se como comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esporte, segurança, entre outros similares.

§ 6º Consideram-se equipamentos urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, energia elétrica, serviços de esgoto, coleta de águas pluviais, distribuição de gás e rede telefônica, entre outros similares.

§ 7º As áreas destinadas a espaços livres de uso público e a equipamentos comunitários a serem doadas ao Município poderão ser localizadas em outra gleba de interesse do município, a critério da Secretaria Municipal competente.

§ 8º Nos casos do parcelamento de glebas que envolvam mais de uma zona urbanística conforme definição do Plano Diretor Urbano, independente do tipo de zoneamento, após ouvir o Conselho de Desenvolvimento Urbano do Município poderá ser adotado, caso seja requerido, os índices urbanísticos menos restritivos para o total do empreendimento.

Art. 10. O parcelamento do solo para fins urbanos deverá atender quanto à infraestrutura básica às seguintes exigências:

I. Implantação de rede de abastecimento e distribuição de água, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço; poderão ser aceitas soluções alternativas, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos competentes;

II. Implantação do sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e industriais, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço; poderão ser aceitas soluções alternativas, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos competentes;

III. Implantação de postos de entrega voluntária de resíduos sólidos - PEV'S, incluindo a instalação dos coletores;

IV. Implantação da rede de escoamento de águas pluviais;

V. Implantação da rede de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço; poderão ser aceitas soluções alternativas, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos competentes;

VI. Pavimentação adequada das vias e assentamentos dos meios-fios;

VII. Arborização de vias e áreas verdes;

VIII. Nivelamento dos passeios públicos;

IX. Previsão de acessibilidade para as pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida.

Parágrafo único. Deverão estar identificados no projeto urbanístico os pontos de entrega voluntária de resíduos, cabendo ao loteador à instalação dos equipamentos coletores antes da conclusão do empreendimento.

Art. 11. Ao longo das águas, correntes e dormentes, e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, e das linhas de

**DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO**

Cariacica (ES), sexta-feira, 11 de dezembro de 2015.

transmissão de energia elétrica será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável conforme exigências da legislação específica.

Parágrafo único. As faixas de domínio deverão constar no projeto e deverá ser apresentado documento comprovatório expedido pelo órgão competente.

Art. 12. Não poderão ser demarcadas como áreas públicas a serem transferidas ao município as seguintes áreas:

I. As áreas não parceláveis previstas no artigo 6º desta Lei;

II. As áreas em faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica e dutos;

III. As áreas com menos de 15m (quinze metros) de testada.

Art. 13. As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º As vias são hierarquizadas, as quais devem ser obedecidas e implantadas em todos os projetos de urbanização ou ocupação e que, de acordo com suas funções e capacidades, têm as seguintes denominações:

I. Vias de trânsito rápido: aquelas constituídas pelas rodovias que têm a função de interligar municípios, distritos ou centros urbanos, estruturando seus respectivos sistemas viários;

II. Vias arteriais: aquelas que interligam setores inteiros do município, têm a função de conciliar o tráfego de passagem com o tráfego local e propiciar facilidades ao transporte coletivo;

III. Vias coletoras: aquelas que têm a função de interligar pelo menos dois bairros da cidade coletando o tráfego das vias locais;

IV. Vias locais: aquelas que têm a função de coletar o tráfego do interior dos bairros e encaminhá-lo às vias coletoras. São as vias locais, que possibilitam o acesso direto aos lotes e edificações.

V. Ciclovias: via aberta ao uso público caracterizadas como pistas destinadas ao trânsito exclusivo de bicicletas, separadas da via pública de tráfego motorizado por meio fio ou obstáculo similar, e de área destinada aos pedestres, por dispositivos semelhantes ou em desnível, que as distinga das áreas citadas;

VI. Ciclo faixa: via aberta ao uso público caracterizada como faixa destinada ao trânsito exclusivo de bicicletas, demarcada na pista de rolamento ou calçadas por sinalização específica;

VII. Via exclusiva de pedestres: calçadas, passeios, praças, escadarias, vias estreitas (que não permitem, senão em casos especiais, a passagem de veículos motorizados), passarelas;

VIII. Caminho terrestre: percurso com um traçado consolidado, permanente, talvez planejado, feito com o propósito de ligar dois pontos distintos ou passar por determinada área, permitindo muitas vezes a passagem de veículos à tração animal, com largura entre dois e quatro metros; passar por determinada área, permitindo muitas vezes a passagem de veículos à tração animal, com largura entre dois e quatro metros;

IX. Trilha: percurso com traçado intuitivo, ligeiro, de estrutura simples, sem objetivo de

permanência, com largura inferior a dois metros, usada para caminhadas de lazer e turismo.

§ 2º Todas as novas vias e aquelas regularizadas que forem reestruturadas através do parcelamento do solo devem ser entregues ao uso público com a infraestrutura e o paisagismo implantados.

§ 3º As vias federais e estaduais obedecem as diretrizes específicas dos órgãos responsáveis competentes e seus traçados, tratamentos, inclusive paisagístico, e equipamentos urbanos dependem de aprovação prévia da Secretaria competente.

§ 4º O dimensionamento de vias será feito a partir da capacidade de tráfego necessária para atender a demanda de todos os meios de transporte que a utilizarão.

§ 5º Quanto às caixas mínimas do sistema rodoviário para novos arruamentos obedecerá aos seguintes gabaritos:

I. Trinta e oito metros nas vias de trânsito rápido;

II. Trinta e sete metros nas vias Arteriais;

III. Vinte e nove metros nas vias Coletoras;

IV. Quatorze metros nas vias Locais;

V. Dois metros e cinquenta centímetros nas Ciclovias; e

VI. Três metros nas vias Preferencial de Pedestres.

§ 6º Caixa da via é a medida, em seção transversal, incluindo as pistas de rolamento, os canteiros centrais, os passeios e as ciclovias.

§ 7º A largura de uma nova via que constituir prolongamento de outra já existente ou prevista em plano aprovado pelo Município, não poderá ser inferior à largura desta última.

§ 8º Excetuando-se as ciclovias e as vias locais com caixa existente inferior a oito metros, os prolongamentos não poderão ter caixa inferior a quatorze metros.

Art. 14. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 246 (duzentos e quarenta e metros) e a largura máxima admitida será de 100m (cem metros).

**Subseção II****Do Processo anterior a Aprovação de Loteamento**

Art. 15. Os projetos de loteamento deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal competente, após licenciamento ambiental.

Art. 16. Antes da aprovação do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Secretaria Municipal competente a definição das diretrizes urbanísticas municipais, apresentando planta planialtimétrica da gleba de terreno, objeto do pedido, com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU com a respectiva Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica – ART ou RRT, devidamente quitada, onde constem as seguintes informações:

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

**DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO**

Cariacica (ES), sexta-feira, 11 de dezembro de 2015.

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

- 1) nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais, várzeas úmidas e áreas brejosas;
  - 2) florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como, a ocorrência de elementos naturais como: vegetação de porte, monumentos naturais, pedras e barreiras;
  - 3) construções existentes com a indicação de suas atividades e, em especial, de bens e manifestação de valor histórico e cultural;
  - 4) ferrovias, rodovias e dutos e de suas faixas de domínio e suas faixas não edificantes;
  - 5) faixas de domínio das linhas de transmissão de energia elétrica;
  - 6) arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
  - 7) serviços públicos existentes, com a distância das divisas da gleba de terreno a ser parcelada;
- c) Tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- d) Declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico e energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;
- e) Título de propriedade ou domínio útil da gleba de terreno;
- f) Certidão negativa de tributos municipais que incidam sobre o imóvel.

Art. 17. Nos projetos de parcelamento do solo que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, deverão ser solicitadas, instruções para a construção de acessos e quanto a faixa de domínio, ao Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT ou Departamento Estadual de Estradas de Rodagem - DER-ES, conforme o caso.

Art. 18. Atendidas as exigências quanto à documentação necessária, a Secretaria Municipal competente, no prazo de 60 (sessenta) dias, fixará as diretrizes urbanísticas municipais.

Art. 19. As diretrizes urbanísticas municipais, fixadas para área a ser parcelada, valerão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

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

#### Subseção III

Do Processo de Aprovação de Loteamentos

Art. 20. Para a aprovação do projeto do loteamento o interessado apresentará à Secretaria Municipal competente, observadas as diretrizes urbanísticas e dentro do prazo de validade das diretrizes, requerimento firmado pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Título de propriedade e certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- II. Certidão negativa de tributos municipais, estaduais e federais relativas ao imóvel;
- III. Licença Prévia e Diretrizes Ambientais;

IV. Planta georeferenciada de acordo com normas técnicas exigidas, com quadro de vértices e coordenadas, em escala compatível de acordo com as normas técnicas da ABNT, com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, com a respectiva ART ou RRT, devidamente quitada, onde constem as seguintes informações:

- a) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- b) áreas públicas, com as respectivas dimensões e áreas;
- c) sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- d) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- e) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos pontos de tangência das curvas das vias projetadas;
- f) quadro demonstrativo da área total discriminando as áreas úteis, públicas e comunitárias, com a respectiva localização.

V. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação local e praças, na horizontal e na vertical em escala compatível de acordo com as normas técnicas da ABNT;

VI. Projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação, cujo tipo será previamente determinado pela Secretaria Municipal competente, quando for o caso;

VII. Projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água e respectiva rede de distribuição, aprovado pela concessionária ou órgão competente responsável pelo serviço de distribuição de água, indicando a fonte abastecedora e volume;

VIII. Projeto completo do sistema de esgoto sanitário aprovado pela concessionária ou órgão competente, indicando a forma de coleta, tratamento e o local do lançamento dos resíduos;

IX. Projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e o caimento de coletores, assim como o local de lançamento;

X. Projeto completo da rede de energia elétrica aprovado pela concessionária ou órgão competente, obedecendo as suas medidas, padrões e normas;

XI. Projeto de iluminação pública, cujo tipo será indicado pela Secretaria Municipal competente, obedecendo às medidas, padrões e normas do órgão competente;

XII. Projetos especiais, tais como, obras de arte, muro de contenção, a critério da secretaria municipal competente, quando for o caso;

XIII. Memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo obrigatoriamente, pelo menos:

- a) denominação, área, situação, limites e confrontações da gleba;
- b) descrição sucinta do loteamento, com as suas características gerais;
- c) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

**DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO**

Cariacica (ES), sexta-feira, 11 de dezembro de 2015.

d) indicação das áreas públicas, com a respectiva localização, que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;

e) indicações da área útil das quadras e respectivos lotes;

f) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidades públicas já existentes no loteamento e adjacências;

g) indicação e especificação dos encargos que o loteador se propõe a assumir quanto à infraestrutura e equipamentos urbanos.

XIV. cronograma de execução das obras, com a duração máxima de 2 (dois) anos, constando:

a) locação das ruas e quadras;

b) serviço de terraplanagem das vias de circulação;

c) execução da pavimentação das vias de circulação;

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

e) implantação da rede de escoamento de águas pluviais;

f) outras obrigações constantes dos projetos aprovados.

XV - Licença ambiental de instalação expedida pelo órgão municipal ou estadual de meio ambiente.

§ 1º Os projetos referidos nos incisos VI, VII, VIII, IX, X, XI e XII e os memoriais e cronograma referidos nos incisos XIII e XIV deste artigo, deverão ser apresentados em 04 (quatro) vias originais em papel sulfite e 01 (uma) via em arquivo digital, compatível com a base cartográfica do município.

§ 2º O nivelamento para a elaboração dos projetos deverá tomar como base a referência de nível oficial, adotado nacionalmente.

§ 3º O Município terá um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de apresentação da documentação, para a aprovação ou não do projeto, prazo este que recomeçará a contar na hipótese de solicitação de correções para atendimento de exigências legais.

Art. 21. A Secretaria Municipal competente, no prazo de 30 (trinta) dias, verificará a documentação exigida e, caso constate a ausência de algum documento, solicitará ao requerente que supra a exigência.

Art. 22. Cumpridas as exigências legais, se o projeto de loteamento estiver em condições de ser aprovado, o proprietário ou representante legal deverá assinar um Termo de Compromisso, no qual constará obrigatoriamente:

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

II. Indicação das quadras e lotes gravados com a garantia hipotecária;

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

Parágrafo único. O cronograma de obra poderá sofrer alteração, desde que fundamentada, e o mesmo deverá ser apresentado à Secretaria Municipal competente, que verificará os ajustes e preceder-se-á a solicitação de correções ou a aprovação.

Art. 23. Preenchidos os requisitos dispostos no artigo anterior, a Secretaria Municipal

competente encaminhará o processo ao Prefeito Municipal, que editará Decreto de aprovação do loteamento.

**Subseção IV****Do Registro do Loteamento**

Art. 24. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá registrar o loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 25. O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado, mediante solicitação do interessado, dentro do prazo referido no artigo 24 desta Lei, antes de seu registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis ou cancelado, nas hipóteses previstas no art. 23 da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979:

I. Por decisão judicial;

II. A requerimento do loteador, com anuência da prefeitura enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III. A requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da prefeitura.

Parágrafo único. A Prefeitura só poderá se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

Art. 26. Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Cartório de Registro Geral de Imóveis, o loteador poderá vender os lotes.

Art. 27. O responsável pelo loteamento fica obrigado a fornecer, no mês de janeiro de cada ano, ao Cadastro Imobiliário Urbano Municipal, a relação dos lotes que no ano anterior tenham sido alienados definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador, o endereço, o número da quadra e do lote e o valor do contrato de venda, além do disposto no artigo 170 da Lei Complementar nº 027/2009 - Código Tributário de Cariacica.

Art. 28. Os espaços livres de uso público, as vias e praças, as áreas destinadas aos equipamentos comunitários e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde o registro do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, devendo ser observadas, neste caso, as exigências do artigo 23, da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 sobre parcelamento do solo.

Parágrafo único. Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar ao domínio do Município as vias, praças, as áreas destinadas à implantação dos equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público, constantes do projeto e memorial descritivo aprovados.

**Subseção V****Da Implantação do Loteamento**

Art. 29. É obrigatória, no loteamento, a realização das obras constantes dos projetos aprovados, sendo de responsabilidade do proprietário ou representante legal, a sua execução, que será fiscalizada pelos órgãos técnicos municipais.

**DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO**

Cariacica (ES), sexta-feira, 11 de dezembro de 2015.

Art. 30. O Alvará de Licença para início das obras deverá ser requerido à Secretaria Municipal competente, pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de publicação do Decreto de aprovação do loteamento, caracterizando-se o início da obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

§ 1º O prazo máximo para o término das obras é de 02 (dois) anos, a contar da data de expedição do Alvará de Licença.

§ 2º O prazo estabelecido no §1º deste artigo poderá ser prorrogado, a pedido do interessado, por período não superior a 02 (dois) anos.

Art. 31. A execução das obras deverá ser garantida pelo loteador, mediante hipoteca de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) do total da área privada definidas em lotes, em valor suficiente para suportar os custos das obras de infraestrutura, observados os seguintes procedimentos:

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

II. A garantia será liberada, à medida que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

- a) 40% (quarenta por cento), quando concluída a abertura das vias, a demarcação dos lotes, o assentamento de meio-fio e as obras de drenagem;
- b) 30% (trinta por cento), quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
- c) 30% (trinta por cento), quando concluídos os demais serviços.

Art. 32. Compete ao loteador as custas da averbação e matrícula própria das áreas públicas destinadas ao Poder Público Municipal.

**Subseção VI****Do Loteamento Não Residencial**

Art. 33. Os loteamentos destinados a uso Não Residencial deverão ser localizados nas zonas permitidas conforme indicado pelo Plano Diretor Municipal.

Art. 34. As glebas a serem parceladas para a implantação de loteamentos destinados a uso Não Residencial deverão atender aos seguintes requisitos:

I. As condicionantes ambientais, solicitados por órgão responsável;

II. Quanto ao percentual de áreas públicas, este não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da gleba útil parcelável, observada a seguinte proporção:

- a) 20% (vinte por cento) para o sistema viário;
- b) 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público;
- c) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários;

III. Quanto à infraestrutura básica, conforme disposto no artigo 10 desta Lei.

§ 1º O comprimento das quadras não poderá ser superior a 600m (seiscentos metros), e área máxima de 80.000 m<sup>2</sup> (oitenta mil metros quadrados);

§ 2º No caso da área ocupada pelas vias públicas ser inferior a 20% (vinte por cento) da gleba útil parcelável, a diferença deverá ser adicionada aos espaços livres de uso público ou para equipamentos comunitários.

§ 3º O sistema viário deverá ter no mínimo dezoito metros de caixa para vias locais.

Art. 35. A aprovação, registro e implantação dos loteamentos Não Residencial deverão respeitar os procedimentos indicados para os loteamentos, conforme Subseção II, III, IV e V, desta Seção.

**Subseção VII****Loteamentos de Interesse Social**

Art. 36. A infraestrutura básica dos loteamentos para habitação de interesse social deverá atender ao disposto no artigo 10 desta Lei.

§ 1º Os lotes terão uma área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte cinco metros quadrados), com testada mínima de 05m (cinco metros).

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

§ 3º O Chefe do Poder Executivo regulamentará por Decreto os demais requisitos urbanísticos aplicáveis aos empreendimentos de loteamento de interesse local.

Art. 37. As obras de urbanização nos loteamentos para habitação de interesse social, a partir do disposto nas Leis Federais 6.766/79, 9.785/99 e nesta lei, serão determinadas e especificadas pelos órgãos municipais competentes.

Art. 38. O processo de aprovação dos loteamentos para habitação de interesse social será prioritário na análise da Secretaria Municipal competente, que fixará as diretrizes para elaboração do projeto.

Art. 39. Para a fixação das diretrizes será exigida planta planialtimétrica da gleba, objeto do pedido, em 04 (quatro) vias em papel sulfite e 01 (uma) via no formato digital, em arquivo compatível a base cartográfica municipal, em escala compatível, de acordo com as normas da ABNT, com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, com a respectiva ART ou RRT, devidamente quitada, onde constem a indicação, com a exata localização, até a distância de 100m (cem metros) das divisas da gleba objeto do pedido, das seguintes informações:

- 1) nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais, várzeas úmidas e áreas brejosas;
- 2) florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como, a ocorrência de elementos naturais como: vegetação de porte, monumentos naturais, pedras e barreiras;
- 3) construções existentes com a indicação de suas atividades e, em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural;
- 4) ferrovias, rodovias e dutos e de suas faixas de domínio.

Art. 40. O projeto de loteamento para habitação de interesse social observará os seguintes elementos:

- I. Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões;
- II. Sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III. Quadro demonstrativo contendo a área total, as áreas úteis, públicas e comunitárias;

**DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO**

Cariacica (ES), sexta-feira, 11 de dezembro de 2015.

IV. Anteprojeto do sistema de esgoto sanitário, indicando a forma de coleta, tratamento e disposição;

V. Anteprojeto do sistema de escoamento das águas pluviais, indicando o local de disposição;

VI. Declaração das concessionárias ou órgãos de serviço público de saneamento básico e energia elétrica, quanto à viabilidade do serviço da gleba a ser parcelada;

VII. Memorial descritivo.

§ 1º O Chefe do Poder Executivo definirá por Decreto, Independente do Zoneamento, as áreas de interesse social para fins de implantação dos empreendimentos de loteamento de interesse social.

§ 2º Preenchidos os requisitos da subseção, a Secretaria Municipal competente encaminhará o processo ao Prefeito Municipal, que editará o Decreto de aprovação do loteamento.

**Subseção VIII - Loteamentos Mistos**

Art. 41. Os loteamentos destinados ao uso misto deverão ser localizados nas zonas permitidas e os lotes terão as dimensões de testada e área mínima e máxima exigidas conforme estabelecido pelo Plano Diretor Municipal de Cariacica, de acordo com o tipo de uso.

Art. 42. As glebas a serem parceladas para a implantação de loteamento misto deverão atender aos requisitos específicos de cada uso, exceto:

I. Quanto ao percentual de áreas públicas, que deverá atender ao de maior restrição;

II. Quanto à infraestrutura básica, deverá atender aos critérios definidos no artigo 10 desta Lei.

Art. 43. A aprovação, registro e implantação dos loteamentos mistos deverão respeitar os procedimentos indicados para os loteamentos, conforme Subseções II, III, IV e V, desta Seção.

**Seção III - Do Desmembramento****Subseção I****Dos Requisitos Urbanísticos**

Art. 44. Em todos os casos de desmembramento deverá ser observada, quando do parcelamento, a preservação de testada mínima igual a 1% da área do terreno resultante, respeitando o mínimo estabelecido pelo Plano Diretor Municipal de Cariacica.

Art. 45. Para a aprovação dos projetos de desmembramento de área inferior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), o interessado deverá efetuar requerimento acompanhado de:

I. Planta da área a ser parcelada, com situação atual e situação proposta, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado no conselho regional de engenharia e agronomia - CREA ou conselho de arquitetura e urbanismo - CAU, com respectiva ART ou RRT, devidamente quitada;

II. Certidão de ônus atualizada da gleba ou lotes pelo cartório de registro imobiliário competente;

III. Certidão negativa de tributos municipais da área e do proprietário.

Art. 46. As glebas em processo de desmembramento inseridas no perímetro urbano, não incluídas em áreas já parceladas, com área acima de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) estão sujeitos à transferência ao Município de área destinada ao uso público, na seguinte proporção:

I. Áreas acima de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) até 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), 5% (cinco por cento) da área útil parcelável a ser desmembrada para espaços livres de uso público e/ou equipamentos comunitários;

II. Áreas acima de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) até 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), 7% (sete por cento) da área útil parcelável a ser desmembrada para espaços livres de uso público e/ou equipamentos comunitários;

III. Áreas acima de 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), 10% (dez por cento) da área útil parcelável a ser desmembrada para espaços livres de uso público e/ou equipamentos comunitários.

Parágrafo único. O valor monetário referente ao percentual de espaços livres de uso público e a equipamentos comunitários a ser doado ao município poderá ser revertido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial, a critério da Secretaria Municipal competente.

Art. 47. Fica o Chefe do Executivo, nos casos de relevante interesse público, autorizado a aprovar projetos de desmembramento de gleba com área destinada a incorporar-se ao sistema viário municipal, sem com isto configurar loteamento, podendo receber em doação e registrar a área em cartório, sem precisar de lei específica.

§ 1º Fica o Município autorizado a receber em doação, independentemente de lei específica, como parte das obrigações decorrentes de parcelamentos futuros, ainda não aprovados, áreas destinadas à implantação de equipamento público e comunitário e implantação de sistema viário.

§ 2º A doação a que se refere o parágrafo 1º deste artigo é irreversível, e não depende da aprovação do parcelamento.

Art. 48. A aprovação do projeto de desmembramento de área superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) será precedida da fixação de diretrizes urbanísticas municipais para área a ser parcelada, mediante requerimento do proprietário acompanhado dos seguintes documentos:

I. Título de propriedade e certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de registro de imóveis competente;

II. Certidão negativa dos tributos municipais, estaduais e federais relativo ao imóvel e ao proprietário;

III. Planta georeferenciada de acordo com os marcos geodésicos municipais, com quadro de vértices e coordenadas em 04 (quatro) vias impressas e 01 (uma) via cópia em formato digital, em escala compatível, de acordo com as normas da ABNT, com curvas de nível de metro em metro assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, com a respectiva ART ou RRT, devidamente quitada, onde constem as seguintes informações:

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

**DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO**

Cariacica (ES), sexta-feira, 11 de dezembro de 2015.

- b) indicação do tipo de uso predominante no local;
- c) indicação da divisão de lotes pretendida na gleba, sendo proibida a criação de vias, exceto os casos de projetos viários, propostos pelo poder público;
- d) indicação, com a exata localização, até a distância de 100m (cem metros) das divisas da gleba objeto do pedido:
- 1) de nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais, várzeas úmidas e brejos herbáceos;
  - 2) dos arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terrenos, das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da área a ser desmembrada;
  - 3) das ferrovias, rodovias, dutos e de suas faixas de domínio;
  - 4) das linhas de transmissão de energia elétrica e sua faixa não edificante;
  - 5) dos serviços existentes, com a respectiva distância das divisas da gleba de terreno a ser desmembrada;
  - 6) de florestas, áreas de interesse ambiental, e demais formas de vegetação natural, bem como a ocorrência de elementos de porte de monumentos naturais, pedras, barreiras e charcos;
  - 7) de construções existentes, em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural;
- IV. Projetos especiais, tais como, obras de arte e muro de contenção, a critério do município;
- V. Quadro de áreas e confrontações.
- Parágrafo único. As diretrizes urbanísticas municipais fixadas para a área a ser parcelada valerão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

**Subseção II****Do Processo de Aprovação e Registro de Desmembramento**

- Art. 49. O Processo de aprovação do desmembramento se dará por meio de requerimento do interessado que deverá apresentar todos os documentos exigidos.
- Art. 50. Verificada a ausência de algum dos documentos e projetos exigidos para análise, a Secretaria Municipal competente deverá solicitar ao requerente os documentos restantes, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.
- Parágrafo único. O não atendimento pelo interessado às exigências solicitadas pelo Poder Público no prazo de 90 (noventa) dias implicará na negativa e arquivamento do processo.
- Art. 51. Entregue todos os documentos e projetos exigidos, proceder-se-á a análise técnica, que deverá acontecer em, no máximo, 30 (trinta) dias.
- Parágrafo único. O prazo de que se trata o caput deste artigo será suspenso quando for necessário que o interessado atenda as exigências legais.
- Art. 52. Caso o projeto de desmembramento esteja em condições de ser aprovado, o requerente apresentará 04 (quatro) vias do projeto original em papel sulfite e 01 (uma) via em arquivo digital georeferenciada, de acordo com o sistema geodésico brasileiro à Secretaria

Municipal competente que fará constar em todas as plantas carimbo de aprovação.

Art. 53. Preenchidos os requisitos dispostos no artigo anterior, a Secretaria Municipal competente encaminhará o processo ao Prefeito Municipal, que editará Decreto de aprovação do desmembramento.

Art. 54. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição de desmembramento no Cartório de Registro Geral de Imóveis, sob pena de caducar a aprovação.

Parágrafo único. A inscrição do desmembramento junto ao cadastro imobiliário municipal dependerá da apresentação da certidão de ônus emitida pelo cartório de registro geral de imóveis.

**Seção IV****Do Desdobro e Remembramento****Subseção I****Dos Requisitos Urbanísticos**

Art. 55. Em todos os casos de desdobro deverá ser observada, quando da divisão, a preservação de testada mínima igual a 1% da área do terreno resultante, respeitando o mínimo estabelecido pelo Plano Diretor Municipal de Cariacica.

Art. 56. Para casos excepcionais onde fique comprovada a propriedade anterior à Lei 018/2007 que rege o Plano Diretor Municipal de Cariacica, será permitido o desdobro do lote com área mínima de até 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada de 5m (cinco metros) conforme regulamenta a Lei Federal 6.766/1979.

Parágrafo único. A comprovação da propriedade, para fins de aplicação do disposto no "caput" deste artigo, poderá ser feita por:

- I. IPTU em dia;
- II. comprovantes de pagamento de água ou energia elétrica do imóvel, anterior à 2007;
- III. contrato de compra e venda com firma reconhecida em cartório.

Art. 57. No caso de remembramento de uma gleba que configure área superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), cujo loteamento tenha sido aprovado antes da vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, deverá destinar no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da gleba útil parcelável para espaços livres de uso público.

Art. 58. Nos casos de remembramento de áreas que envolvam zonas com índices diferentes, será sempre adotado o índice da gleba de maior testada para a via pública.

Art. 59. Para a autorização do desdobro ou remembramento, o interessado deverá efetuar requerimento acompanhado de:

- I. Planta com apresentação gráfica da situação atual e situação proposta da área, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, com respectiva ART ou RRT, devidamente quitada;

- II. Certidão de ônus atualizada dos lotes, emitida pelo Cartório de Registro Imobiliário competente;

**DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO**

Cariacica (ES), sexta-feira, 11 de dezembro de 2015.

III. Certidão negativa de tributos municipais do imóvel e do proprietário.

**Subseção II**

Do Processo de Aprovação e Registro de Desdobro e Remembramento

Art. 60. O Processo de aprovação de desdobro ou remembramento se dará por meio de requerimento do interessado que deverá apresentar todos os documentos exigidos.

Art. 61. Verificada a ausência de algum dos documentos e projetos exigidos para análise, a Secretaria Municipal competente deverá solicitar ao requerente os documentos restantes, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único. O não atendimento pelo interessado às exigências solicitadas pela Secretaria Municipal competente no prazo de 90 (noventa) dias implicará na negativa e arquivamento do processo.

Art. 62. Entregue todos os documentos e projetos exigidos, proceder-se-á a análise técnica, que deverá acontecer em no máximo 30 (trinta) dias.

Parágrafo único. O prazo de que se trata o caput deste artigo será suspenso quando for necessário que o interessado atenda a exigências legais.

Art. 63. Caso o projeto de desdobro ou remembramento esteja em condições de ser autorizado, o requerente apresentará 04 (quatro) vias do projeto original em papel sulfite e 01 (uma) via em arquivo digital georeferenciada, de acordo com o Sistema Geodésico Brasileiro à Secretaria Municipal competente que fará constar em todas as plantas carimbo de autorização.

Art. 64. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da autorização do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição no Cartório de Registro Geral de Imóveis, sob pena de caducar a aprovação.

Parágrafo único. A inscrição do desdobro ou remembramento junto ao cadastro imobiliário municipal dependerá da apresentação da certidão de ônus emitida pelo cartório de registro geral de imóveis.

**Seção V**

Da Anuência como Confrontação

Art. 65. No caso de anuência de confrontação, onde o município estabelece fronteiras com o lote, através de vias de circulação, equipamentos urbanos públicos e demais áreas públicas, proceder-se-á a anuência do município exclusivamente em relação aos pontos comuns com imóvel (eis) de domínio público municipal.

Art. 66. Para a anuência do Município na planta de situação do projeto, o interessado deverá efetuar requerimento acompanhado de:

I. Planta com apresentação gráfica da situação atual e situação proposta da área, com indicação dos confrontantes, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado no CREA ou CAU e com respectiva ART ou RRT, devidamente quitada;

II. Certidão de ônus atualizada gleba ou lote, emitida pelo cartório de registro imobiliário competente;

III. Certidão negativa de tributos municipais do imóvel e do proprietário.

Art. 67. Verificada a ausência de algum dos documentos e projetos exigidos para análise, a Secretaria Municipal competente deverá solicitar ao requerente os documentos restantes, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único. O não atendimento pelo interessado às exigências solicitadas pela Secretaria Municipal competente no prazo de 90 (noventa) dias implicará na negativa e arquivamento do processo.

Art. 68. Entregue todos os documentos e projetos exigidos, proceder-se-á a análise técnica, que deverá acontecer em no máximo 30 (trinta) dias.

Art. 69. Caso a planta esteja em condições de ser anuída, o requerente apresentará 04 (quatro) vias em papel sulfite e 01 (uma) via em arquivo digital georeferenciada à Secretaria Municipal competente que fará constar em todas as plantas carimbo de anuência.

Art. 70. A retificação de área deverá ser realizada pelo proprietário junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis.

Parágrafo único. A inscrição da retificação junto ao cadastro imobiliário municipal dependerá da apresentação da certidão de ônus emitida pelo cartório de registro geral de imóveis.

**Seção VI**

Dos condomínios por unidades autônomas

Art. 71. Considera-se condomínio por unidades autônomas, as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, que poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta lei.

Art. 72. A instituição de condomínio por unidades autônomas, prevista na Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, observará as especificações contidas nesta lei, dependerá de prévia aprovação da Secretaria Municipal competente, através da Secretaria Municipal competente, e ocorrerá sob a forma de:

I. Condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar;

II. Condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar;

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

IV. Condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações destinadas ao uso Não Residencial.

Parágrafo único. Os condomínios por unidades autônomas somente serão permitidos nas zonas urbanas definidas para tanto.

Art. 73. As dimensões dos condomínios por unidades autônomas deverão observar os seguintes critérios de parcelamento do solo:

**DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO**

Cariacica (ES), sexta-feira, 11 de dezembro de 2015.

I. Os condomínios por unidades autônomas para fins residenciais localizados em áreas loteadas deverão observar as seguintes dimensões:

- a) dimensão máxima da testada de 246 m (duzentos e quarenta e seis metros);
- b) área máxima de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

II. Os condomínios por unidades autônomas para fins residenciais localizados em glebas não loteadas deverão observar as seguintes dimensões:

- a) testada máxima de 100 m (cem metros);
- b) testada mínima conforme estabelecido nas tabelas de índices urbanísticos do PDM;
- c) área máxima de 40.000 m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados).

III. Os condomínios Não Residenciais localizados em glebas parceladas ou não parceladas, deverão observar as seguintes dimensões:

- a) testada máxima de 600 m (seiscentos metros);
- b) testada mínima igual a 15 m (quinze metros);
- c) área máxima de 80.000 m<sup>2</sup> (oitenta mil metros quadrados).

Art. 74. Os condomínios por unidades autônomas deverão atender os seguintes requisitos:

I. As áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos urbanos, terá um percentual de área útil parcelável assim definido:

- a) 15% (quinze por cento) em glebas ou lotes entre 3.000 m<sup>2</sup> e 10.000 m<sup>2</sup>;
- b) Igual ou superior a 20% (vinte por cento) em glebas ou lotes maiores de 10.000 m<sup>2</sup>

II. Será exigida uma doação de 5% (cinco por cento) do total da área útil parcelável do empreendimento, para implantação de equipamentos comunitários, em locais de livre acesso ao público, para áreas com mais de 300 (trezentas) unidades ou mais de 15.000m<sup>2</sup>;

III. Para os condomínios previstos no art. 72 desta lei, os muros com testadas para as vias públicas deverão ser construídos intercalados por elementos vazados que dê visibilidade à parte interna, na proporção de 50% de sua área e altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);

IV. Elaborar e implantar projeto de calçadas contemplando o paisagismo e arborização nos moldes definidos pelo Município e seguindo as normas de acessibilidade para portadores de deficiência;

V. Propor e implantar projeto de iluminação para as vias internas do condomínio;

VI. Observar as exigências de vagas de garagens conforme exigência da legislação vigente no Município;

VII. Aplicação, relativamente às edificações, dos índices de controle urbanístico, constantes nas tabelas de índices urbanísticos do PDM, sobre a área destinada à utilização exclusiva das unidades autônomas;

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

§ 2º As áreas que estiverem situadas em Zonas de Proteção Ambiental serão excluídas do cálculo das áreas a serem doadas.

§ 3º Os condomínios serão responsáveis pela proteção, manutenção e recuperação das zonas de proteção ambiental localizadas em suas respectivas áreas.

§ 4º O valor monetário referente ao percentual de área a ser doada ao Município, conforme inciso II deste artigo poderá, a critério do município e análise da Secretaria responsável, ser revertido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial.

§ 5º Os condomínios de habitação de interesse social, promovidos pelo Poder Público em acordo com os programas habitacionais poderão ser aprovados com índices urbanísticos construtivos flexíveis, de acordo com a lei nº 4802 de 22 de julho de 2010.

Art. 75. É obrigação do empreendedor, na instituição de condomínio por unidades autônomas, a instalação de redes e equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários, e obras de pavimentação.

Art. 76. Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica e Estação de Tratamento de Esgoto, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público ou apresentação de soluções alternativas devidamente certificadas por profissionais habilitados pelo CREA ou CAU, com apresentação de projeto.

Art. 77. As obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras das áreas de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§ 1º Consideram-se áreas de uso comum aquelas destinadas a jardins, vias de acesso e equipamentos para lazer e recreação.

§ 2º A concessão do habite-se para edificações implantadas na área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às edificações e instalações de uso comum, na forma de cronograma, aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 78. O condomínio Não Residencial só será admitido em todas as zonas de uso onde a atividade Não Residencial seja permitida.

Art. 79. Na instituição de condomínio por unidades autônomas, serão aplicados nas edificações os índices de controle urbanístico, constantes nas tabelas de índices urbanísticos sobre a área da gleba ou lote de terreno, excluídas aquelas destinadas ao uso comum.

Art. 80. Os condomínios que abrangerem Zonas de Proteção Ambiental deverão solicitar ao Meio Ambiente a delimitação da área passível de ocupação, sendo para isso, necessário

**DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO**

Cariacica (ES), sexta-feira, 11 de dezembro de 2015.

apresentar planta planialtimétrica do terreno na escala compatível, com a caracterização do imóvel, indicação com exata localização de 100m (cem metros) das divisas da gleba objeto do pedido contendo:

I. Nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais, várzeas úmidas e áreas brejosas;

II. Florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como a ocorrência de elementos naturais como: vegetação de porte, monumentos naturais, pedras e barreiras.

Art. 81. Os projetos de condomínio deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal competente, após parecer técnico e respectivo licenciamento ambiental.

Art. 82. O interessado na implantação de condomínios por unidades autônomas deverá apresentar à Secretaria Municipal competente o projeto do empreendimento contendo:

I. Planta de situação da área;

II. Projeto de drenagem e esgotamento sanitário, os quais deverão ser submetidos à aprovação do órgão municipal competente;

III. Projeto de iluminação pública;

IV. Projeto de arborização urbana interna e externa ao empreendimento;

V. Projeto de instalação de hidrantes, que deverá ser submetido posteriormente à aprovação do Corpo de Bombeiros.

**Seção VII**

Das disposições finais e transitórias

Art. 83. Em caso de caducidade de autorização concedida, nova autorização somente será expedida com base no disposto nesta Lei.

Art. 84. Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos parcelamentos aprovados.

Art. 85. As funções referentes à aplicação das normas e imposições desta Lei serão exercidas pelos órgãos municipais competentes.

Art. 86. Os processos de parcelamentos de solo aprovados ou com solicitação de diretrizes urbanísticas protocoladas até a data publicada desta Lei ficam sujeitos ao requisito urbanístico vigente anterior a publicação desta lei.

Parágrafo único. Enquanto não aprovado os processos protocolados a que se refere o caput deste artigo, qualquer alteração no PDM no que diz respeito ao zoneamento que vier a ser aprovada posterior a publicação desta lei, poderá ser aplicada no mesmo a pedido do requerente.

Art. 87. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 88. Revogam-se as disposições em contrário.

Cariacica-ES, 10 de dezembro de 2015.

**GERALDO LUZIA DE OLIVEIRA JUNIOR**  
Prefeito Municipal

**DECRETOS****\*DECRETO Nº 212, DE 08 DE DEZEMBRO DE 2015**

RETIFICA DISPOSITIVO DO DECRETO Nº 380/1989 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

O PREFEITO MUNICIPAL DE CARIACICA - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 90, inciso IX, da Lei Orgânica Municipal de Cariacica, e

**DECRETA:**

Art. 1º - Fica retificado o Art. 1º do Decreto nº 380/1989, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º Fica aposentada de acordo com o Art. 40, inciso III, alínea b da Constituição Federal, a senhora MIRTES RESENDE RODRIGUES, "Professor A", código AS-5, do Quadro Permanente do Poder Executivo e fixado seus proventos em NCZ\$ 320,80 (trezentos e vinte cruzados novos e oitenta centavos), de acordo com o Art. 81, Item II da Lei nº 3.200/78."

Art. 2º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, permanecendo inalterados os demais dispositivos do Decreto de nº 380/1989 e suas referidas retificações constantes nos Decretos nºs 113 e 125/2013.

Art. 3º - Revogam-se todas as disposições em contrário.

Cariacica - ES, 08 de dezembro de 2015.

**GERALDO LUZIA DE OLIVEIRA JUNIOR**  
Prefeito Municipal

\*Republicado por ter sido publicado com erro gráfico.

**PORTARIAS****PORTARIA/GP/N.º 489, DE 10 DE DEZEMBRO DE 2015**

EXONERA SERVIDORES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CARIACICA - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 90, inciso IX da Lei Orgânica do Município de Cariacica,

RESOLVE:

Art. 1º- Exonerar a pedido, a servidora estatutária Erika Saiter Garrocho - matrícula nº 113.053, do cargo de AMNS I-Fonoaudióloga, da Secretaria Municipal de Saúde, a partir de 26 de novembro de 2015.

Art. 2º- Exonerar a pedido, a servidora estatutária Naiara de Lima Guimarães - matrícula nº 112.379, do cargo de AMNS I-Serviço Social, da Secretaria Municipal de Saúde, a partir de 10 de novembro de 2015.

Art. 3º- Exonerar o servidor Emerson Renato da Silva - matrícula nº 115525, do cargo de Agente Técnico de Segurança, do Gabinete do Prefeito, a partir de 1º de dezembro de 2015.

Art. 4º- Nomear Emerson Renato da Silva, no cargo de Gerente de Marketing e Publicidade, no Gabinete do Prefeito, a partir de 1º de dezembro de 2015.

Art. 5º- Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação, observadas às datas consignadas em seus respectivos Artigos.

Art. 6º - Revogam-se todas as disposições em contrário.

Cariacica-ES, 10 de dezembro de 2015.

**GERALDO LUZIA DE OLIVEIRA JÚNIOR**  
Prefeito Municipal