



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Maratáizes/ES, 23 de junho de 2025.

MENSAGEM Nº 12/2025

Excelentíssimo Senhor Presidente

Excelentíssimos Senhores Vereadores

Encaminho para apreciação de Vossas Excelências a presente mensagem com o fito de propor e justificar aos representantes dessa Casa Legislativa o Projeto de Lei Complementar em anexo que “DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE MARATAÍZES, REVOGA A LEI Nº 306, DE 30 DE MAIO DE 2000, E SUAS ALTERAÇÕES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O presente projeto de Lei Complementar apresenta uma política municipal de planejamento projetada para à nova realidade local, se fundamentando em princípios contemporâneos do planejamento urbano, como os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) (Agenda 2030), a Nova Agenda Urbana (NAU), os indicadores para o Desenvolvimento Sustentável de Comunidades (ABNT NBR ISO 37120), para Cidades Inteligentes (ABNT NBR ISO 37122) e para Cidades Resilientes (ABNT NBR ISO 37123).

Objetivou-se durante a Revisão promover o desenvolvimento urbano, garantindo o direito à cidade sustentável e acessível, a participação popular no processo de planejamento e gestão da cidade e implementação dos instrumentos legais do planejamento urbano.

Desta forma, restando demonstrada a relevância da proposição, segue para que seja apreciada, discutida e aprovada, pelos Ilustres Vereadores.

ANTÔNIO BITENCOURT

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º.

SUMÁRIO

TÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMIARES

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

CAPÍTULO III DOS LOTEAMENTOS

SEÇÃO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

SEÇÃO II DOS LOTEAMENTOS SOCIAIS

SEÇÃO III DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

CAPÍTULO IV DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

CAPÍTULO V DO CONDOMÍNIO DE LOTES

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

SEÇÃO III DA INFRAESTRUTURA MÍNIMA

SEÇÃO IV DAS ÁREAS DE USO COMUM

CAPÍTULO VI DO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

TÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO I DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

CAPÍTULO II DA DOCUMENTAÇÃO PRÉVIA

CAPÍTULO III DA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS

CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

CAPÍTULO V DA APROVAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

CAPÍTULO VI DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRAS

CAPÍTULO VII DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

CAPÍTULO VIII DA FISCALIZAÇÃO

CAPÍTULO IX DAS GARANTIAS

TÍTULO IV DAS PENALIDADES

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO III DA NOTIFICAÇÃO PRELIMINAR

CAPÍTULO IV DO AUTO DE INFRAÇÃO

CAPÍTULO V DA DEFESA

TÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

ANEXO I – LISTA DE DEFINIÇÕES

ANEXO II – REQUERIMENTO PARA ANÁLISE DO PROJETO DE LOTEAMENTO/
DESMEMBRAMENTO/ REMEMBRAMENTO/ CONDOMÍNIO

ANEXO III- MODELO DO TERMO DE COMPROMISSO

ANEXO IV- MODELO DO DECRETO DE APROVAÇÃO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO
URBANO DO MUNICÍPIO DE MARATAÍZES,
REVOGA A LEI Nº 306, DE 30 DE MAIO DE 2000,
E SUAS ALTERAÇÕES, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE MARATAÍZES, estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a câmara municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A presente lei se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de Maratáizes, sendo elaborada nos termos da Lei Federal 6.766/79, alterações pela Lei Federal 9.785/99, Lei Estadual 7.943/2004 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

Parágrafo único. Aplicam-se aos parcelamentos do solo para fins urbanos as disposições sobre licenciamento e outras estabelecidas na legislação ambiental.

Art. 2º - São partes integrantes desta Lei:

I - ANEXO I - LISTA DE DEFINIÇÕES;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- II - ANEXO II - MODELO DE REQUERIMENTO PARA ANÁLISE DO PROJETO DE LOTEAMENTO/ DESMEMBRAMENTO/ REMEMBRAMENTO E CONDOMÍNIO;
- III - ANEXO III - MODELO DO TERMO DE COMPROMISSO;
- IV - ANEXO IV - MODELO DO DECRETO DE APROVAÇÃO.

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 3º - O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, condomínio urbanístico, condomínio de lotes, desmembramento ou remembramento, observadas as disposições desta Lei.

§1º Ficará sujeita à aprovação prévia do órgão municipal competente qualquer modalidade de parcelamento, desmembramento ou remembramento nos termos desta Lei.

§2º Dependerá de prévia autorização, licença e fiscalização municipal a execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 4º - Para efeito de aplicação da presente Lei, entende-se por:

- I - **LOTEAMENTOS:** Subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
- II - **CONDOMÍNIO URBANÍSTICO:** Modalidade de empreendimento imobiliário coletivo sobre um único lote, onde cada membro possui direito à fração ideal da totalidade do empreendimento.
- III - **CONDOMÍNIO DE LOTES:** Divisão da gleba em mais de duas unidades autônomas, sob regime condominial, indivisíveis e inseparáveis, onde não é permitido o remembramento. Essas unidades são compostas por partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum dos condôminos.
- IV - **DESMEMBRAMENTO:** Subdivisão de gleba ou terreno em lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado.
- V - **REMEMBRAMENTO ou UNIFICAÇÃO:** Unificação de lotes com aproveitamento do sistema viário existente.

§1º As demais definições, termos e conceitos tratados nesta Lei constam no ANEXO I – LISTA DE DEFINIÇÕES.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

§2º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§3º Consideram-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, rede ou solução de esgotamento sanitário, rede de abastecimento de água potável, e de energia elétrica domiciliar e as vias de circulação pavimentadas e ciclovias nas vias principais.

Art. 5º - Toda e qualquer modalidade de parcelamento para fins urbanos deverá respeitar, além desta Lei, o disposto na Lei do Perímetro Urbano, na Lei do Sistema Viário e na Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Maratáizes.

Parágrafo único. Nenhum lote poderá ter dimensões inferiores às definidas na Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Maratáizes.

Art. 6º - São princípios que orientam a disciplina do parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Maratáizes:

- I - Garantia da função social da propriedade;
- II - Garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- III - Urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
- IV - Prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- V - Incentivo a ocupação prioritária dos vazios urbanos;
- VI - Recuperação, pelo Poder Público, das malhas viárias urbanas decorrentes de suas ações;
- VII - Acesso universal aos bens de uso comum do povo, especialmente aos corpos d'água, à orla fluvial, às áreas verdes e às áreas de preservação permanente;
- VIII - Preservação do interesse público como fator determinante na destinação dos imóveis públicos.

CAPÍTULO II DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 7º - Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Zona Urbana, de acordo com os limites e parâmetros fixados em lei municipal.

§1º Considera-se Zona Urbana, para fins de aplicação desta lei, aquela delimitada pela Lei Municipal do Perímetro urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

§2º Quando se tratar de parcelamentos destinados à implantação de indústrias ou comércio, desde que o lote faça frente para rodovia oficial, situada dentro ou fora da área urbana, e esteja localizado a uma distância máxima de 500m (quinhentos metros) do perímetro urbano, tomadas as garantias necessárias no ato da aprovação do parcelamento, a porção destinada às finalidades descritas neste parágrafo deverá ser previamente declarada integrante da Zona Urbana, por legislação específica, inclusive para efeitos tributários, antes do início da execução do projeto.

§3º O remanescente do parcelamento tratado no parágrafo anterior permanecerá na condição de imóvel rural até sua eventual descaracterização formal e inclusão no perímetro urbano por legislação específica.

§4º Os empreendimentos comerciais ou industriais que vierem a se instalar em solo parcelado na forma do §2º, deste artigo, terão suas licenças condicionadas à aprovação de estudo de impacto de vizinhança.

§5º Os parcelamentos referidos no §2º, deste Artigo, deverão prever sistema viário com, no mínimo, via marginal e baia de desaceleração, de forma a atender à demanda do aumento do fluxo de veículos e garantir a segurança dos motoristas e pedestres que venham a transitar pelo local, de acordo com a lei vigente.

Art. 8º - Não será permitido o parcelamento do solo nas seguintes condições:

- I - Em terrenos alagadiços, pantanosos e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas, salvo parecer favorável do órgão estadual de conservação e proteção do meio ambiente;
- II - Em terrenos de mangues e restingas, antes de parecer técnico favorável do órgão estadual de proteção e conservação do meio ambiente;
- III - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;
- IV - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- V - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- VI - Em unidades de conservação e em áreas de preservação permanente, definidas em legislação federal, estadual e municipal, salvo parecer favorável do órgão estadual de conservação e proteção ao meio ambiente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- VII - Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua total correção;
- VIII - Em terrenos que não tenha possibilidade de realizar coleta e tratamento de esgoto sanitário, seja mediante rede coletora ou fossa séptica, conforme determinação do órgão responsável;
- IX - Em terrenos que não tenham acesso à via ou logradouros públicos;
- X - Nas faixas de domínio das rodovias estaduais e federais, a critério do órgão responsável, não podendo nunca ser inferior as dimensões mínimas estabelecidas;
- XI - Nas faixas de domínio das ferrovias existentes e projetadas;
- XII - Em sítios arqueológicos definidos em legislação federal, estadual ou municipal;
- XIII - Nas pontas e pontais do litoral e nos estuários dos rios, numa faixa de 100 m (cem metros) em torno das áreas lacustres;
- XIV - Nas áreas integralmente definidas pelo município como não edificáveis.

Art. 9º - No loteamento ou desmembramento não poderá resultar terreno encravado, sem saída direta para via ou logradouro público.

CAPÍTULO III DOS LOTEAMENTOS

SEÇÃO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 10 - Observadas as disposições da legislação federal, os projetos de loteamentos e desmembramentos deverão atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos neste Capítulo, salvo quando o loteamento se destinar à urbanização específica, previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes.

Art. 11 - Em função do uso a que se destinam são os loteamentos classificados nas seguintes categorias:

- I - Loteamentos para uso residencial são aqueles em que o parcelamento do solo se destina à edificação para atividades predominantemente residenciais, exercidas em função de habitação, ou de atividades complementares ou compatíveis com essas;
- II - Loteamentos para uso industrial são aqueles em que o parcelamento do solo se destina predominantemente à implantação de



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

atividades industriais e de atividades complementares ou compatíveis com essas;

- III - Loteamentos destinados à edificação de conjunto habitacional de interesse social são aqueles realizados com a interveniência ou não do poder público, em que os valores dos padrões urbanísticos são especialmente estabelecidos na construção de habitação de caráter social, para atender às classes de população de menor renda;
- IV - Loteamentos para urbanização específica são aqueles realizados com objetivo de atender à implantação dos programas de interesse social previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, com padrões urbanísticos especiais, para atender às classes de população de baixa renda.

Art. 12 - Os novos loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

- I - Só poderão ser loteadas as áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município;
- II - Os lotes obedecerão às dimensões mínimas estabelecidas nas tabelas de parâmetros da Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- III - Ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva de área não edificável de, no mínimo, 30m (trinta metros) de cada margem, a partir da cota mais alta já registrada pelo curso d'água em épocas de inundação, segundo exigências dos órgãos reguladores ambientais;
- IV - Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, linha de transmissão de energia elétrica de alta tensão e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;
- V - As quadras deverão ter comprimento máximo de 200 m (duzentos metros) e largura máxima de 100 m (cem metros), sendo permitida a dimensão mínima de 50 m (cinquenta metros) para ambas as medidas;
- VI - O proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem mínima da área a lotear;
- VII - As vias do loteamento deverão obedecer às disposições estabelecidas na Lei Municipal do Sistema Viário, articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

§1º As dimensões estabelecidas no inciso V deste artigo poderão ser superiores às previstas, nos casos de loteamento de interesse social, condomínio urbanístico ou empreendimentos destinados à comércio e serviços de grande porte, desde que autorizadas previamente pelo órgão municipal competente.

§2º Nos casos em que o terreno apresentar inclinação superior à 15%, poderão ser admitidas quadras com dimensões distintas das estabelecidas no inciso V, desde que sejam atendidos os seguintes requisitos:

- I - As vias sejam dispostas no sentido das curvas de nível;
- II - A cada 200m (duzentos metros), seja aberta uma passagem para pedestres.

§3º Nos projetos de loteamento que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, deverão ser solicitadas instruções, para a construção de acessos ao Departamento de Estradas e Rodagem – DNER ou Departamento Estadual de Rodagem – DER, conforme o caso e no caso de ferrovias o órgão estadual ou federal competente.

Art. 13 - Para os parcelamentos é obrigatória a transferência ao Município de áreas públicas não inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser parcelada.

§1º As áreas públicas deverão contemplar, no mínimo:

- III - 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento, destinado a implantação de equipamento urbano e comunitário;
- IV - 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento, destinado aos espaços livres de uso público, como praças, parques e jardins, excluídas as Áreas de Preservação Permanente (APP) e rotatórias;
- V - 25% (vinte e cinco por cento) da área total do empreendimento, destinado às vias de circulação.

§2º Para execução do empreendimento, os cursos d'água não poderão sofrer intervenções sem o consentimento dos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal e Estadual, inclusive órgão ambiental.

§3º Caso o sistema viário seja solucionado de forma eficiente utilizando menos de 25% (vinte e cinco por cento) da área total, o restante deverá ser transferido ao Município como parte da área institucional sem ônus para este.

§4º As áreas institucionais poderão ser fracionadas em no máximo duas áreas distintas.

§5º Para as Zonas de Interesse Social (ZEIS), na ocasião da expedição das diretrizes gerais para o loteamento, o Município poderá flexibilizar, buscando



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

exclusivamente a viabilização do loteamento de interesse social, o percentual da área total que deverá ser doado ao Município.

§6º No caso de loteamento industrial, a área destinada ao uso institucional poderá ser doada ao Município fora dos limites do loteamento, em lote vazio ou edificado com valores venais equivalentes.

Art. 14 - As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo 12,00m (doze metros) de frente para logradouros públicos e acesso direto ao sistema viário.

§1º Não serão computadas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos ao Municípios as áreas:

- I - Não parceláveis e *non aedificandi* previstas pelos órgãos reguladores específicos;
- II - Não poderão ser em terrenos com declividade maior que 25% (vinte e cinco por cento);
- III - Não poderão estar situadas em Áreas de Preservação Permanente – APP;
- IV - Relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia;
- V - Áreas verdes dos canteiros centrais ao longo das vias.

§2º Os lotes destinados a áreas institucionais não poderão ser inferiores a 2.000m² (dois mil metros quadrados).

Art. 15 - Os espaços destinados ao uso público e comunitário, incluindo vias, praças e áreas para equipamentos comunitários e urbanos, conforme descrito no projeto e no memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo às hipóteses de caducidade da licença ou desistência do interessado, observadas as disposições do Art. 23 da Lei Federal nº 6.766/1979 e das demais legislações pertinentes.

§1º Para os fins desta lei, consideram-se equipamentos urbanos aqueles destinados ao fornecimento de serviços públicos essenciais, tais como abastecimento de água, esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica, drenagem e coleta de águas pluviais, rede de telecomunicações, fornecimento de gás canalizado e infraestrutura para acesso à internet.

§2º Para os fins desta lei, consideram-se equipamentos comunitários aqueles de uso público destinados aos serviços de educação, saúde, cultura, lazer, segurança e atividades correlatas.

§3º Para os fins desta lei consideram-se espaços livres de uso público aqueles destinados à praças, parques, áreas verdes e espaços similares.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Art. 16 - Todas as áreas públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário ou loteador recebendo, no mínimo:

- I - Rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da respectiva concessionária;
- II - Rede de drenagem de águas pluviais superficial e profunda e suas conexões com o sistema existente, de acordo com as normas do órgão municipal competente;
- III - Sistema de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário, de acordo com as normas da respectiva concessionária;
- IV - Rede de distribuição de energia elétrica de acordo com as normas da respectiva concessionária;
- V - Pavimentação das pistas de circulação e acesso, incluindo guias e sarjetas, conforme as normativas municipais e demais dimensões contidas na lei do sistema viário;
- VI - Calçada com piso adequado, em conformidade com o padrão estabelecido pela lei do código de obras e com a norma NBR 9050;
- VII - Arborização urbana, com a densidade mínima de uma árvore por lote, de acordo com especificação do órgão municipal competente;
- VIII - Recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encosta, quando necessário, com grama ou forração semelhante;
- IX - Demarcação das quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas;
- X - Sinalização viária horizontal e vertical, conforme orientações do município e de acordo com especificações estabelecidas no código de trânsito brasileiro – CTB.

§1º Não será permitida a disposição de esgotos sanitários, lixo e resíduos nas praias, nos manguezais, na orla dos cursos d'água e nos canais.

§2º Na execução de obras de terraplanagem deverão ser implantados pelo empreendedor, os sistemas de drenagem necessários para preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais, prevenindo a erosão, o assoreamento e as enchentes, conforme diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente.

§3º Em lotes com 15% (quinze por cento) ou mais de aclave em relação a via pública, é obrigatória a construção de mureta no alinhamento predial com altura mínima de 30 cm (trinta centímetros).

§4º As especificações apresentadas neste Capítulo deverão estar vinculadas a estudo técnico pontual, devidamente acompanhado de Anotação de



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Responsabilidade Técnica (ART) e Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) específica.

§5º Para garantir a prevenção de erosão e inundações, o Poder Público poderá exigir a implantação de dispositivos de controle de águas pluviais, às custas do loteador, observando as seguintes disposições:

- I - Dispositivos de dissipação de energia:
 - a) São estruturas projetadas para reduzir a velocidade do fluxo de água, minimizando a energia cinética que causa erosão;
 - b) Deverão ser utilizados em áreas com declividades acentuadas, canais de drenagem ou em pontos de lançamento de água em terrenos vulneráveis;
 - c) Exemplos incluem rampas de dissipação, bacias de contenção ou colchões de rip-rap.
- II - Dispositivos de armazenamento por retenção:
 - a) São estruturas destinadas ao armazenamento temporário ou permanente de águas pluviais, liberando-as de forma controlada, com o objetivo de reduzir o impacto sobre sistemas de drenagem e corpos d'água;
 - b) Deverão ser implantados em áreas urbanizadas ou com sistemas de drenagem insuficientes, conforme estudos técnicos;
 - c) Exemplos incluem reservatórios de retenção, bacias de acumulação ou tanques subterrâneos.
- III - Poços de infiltração:
 - a) São estruturas verticais ou cavidades preenchidas com material permeável, destinadas a permitir a infiltração das águas pluviais no solo;
 - b) Deverão ser aplicados em terrenos com boa capacidade de absorção, como alternativa para minimizar o escoamento superficial;
 - c) Exemplos incluem poços de infiltração simples ou conectados a sistemas de drenagem.

§6º A exigência de cada dispositivo, referido no §5º, deste Artigo, será determinada com base em estudos técnicos específicos para cada área de intervenção, considerando as características do terreno, a capacidade do sistema de drenagem e a legislação ambiental vigente.

§7º O loteador deverá apresentar projeto técnico detalhado contendo a localização, o dimensionamento e a especificação dos dispositivos a serem implantados, citados no §5º, sujeito à aprovação do órgão competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Art. 17 - Nos projetos de loteamento, na área litorânea, o sistema de circulação deve assegurar o domínio predominante do pedestre junto à orla, observando provimento de área para estacionamento de veículos e impedimento de vias de tráfego nesses locais.

SEÇÃO II DOS LOTEAMENTOS SOCIAIS

Art. 18 - Quando o parcelamento do solo se destinar a programas habitacionais com características sociais e vinculados a entidades públicas, mediante parceria ou participação da Caixa Econômica Federal ou da Administração direta ou indireta, nos termos da lei, o loteador poderá solicitar ao órgão competente da municipalidade a isenção do Imposto Sobre Serviços – ISS.

§1º A solicitação poderá ser deferida ou não, pela Administração direta ou indireta, mediante justificativa adequada com comprovação da sua adequabilidade através de laudo técnico.

§2º A isenção do Imposto Sobre Serviços (ISS) será revogada caso o loteamento seja destinado a outro fim que não o estabelecido nesta Seção, ficando a Administração direta ou indireta responsável pela cobrança do imposto.

Art. 19 - A infraestrutura básica dos parcelamentos situados em zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (Zona Especial de Interesse Social – ZEIS) consistirá, no mínimo, de:

- I - Vias de circulação pavimentadas e ciclovias nas vias principais;
- II - escoamento de águas pluviais;
- III - Rede para o abastecimento de água potável; e
- IV - Soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Parágrafo único. As disposições estabelecidas neste artigo são igualmente aplicáveis aos loteamentos situados na Zona Urbana (ZRU), conforme definido pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

SEÇÃO III DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

Art. 20 - Os loteamentos destinados a atividades industriais devem ser localizados na Zona Industrial (ZI), conforme estabelecido na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, e deverão assegurar a compatibilidade das atividades industriais com as normas de proteção ambiental.

Parágrafo único. As zonas a que se refere este artigo deverão:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- I - Situar-se em áreas que apresentem capacidade de assimilação de efluentes e proteção ambiental, respeitadas quaisquer restrições legais ao uso do solo;
- II - Localizar-se em áreas cujas condições favoreçam a instalação adequada de infraestrutura de serviços básicos necessária a seu funcionamento e segurança;
- III - Dispor, em seu interior, de áreas de proteção ambiental que minimizem os efeitos da poluição, em relação a outros usos;
- IV - Prever locais adequados para o tratamento dos resíduos líquidos provenientes de atividade industrial, antes de esses serem despejados em águas marítimas ou interiores, superficiais e subterrâneas;
- V - Manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes;
- VI - Localizar-se em áreas onde os ventos dominantes não levem resíduos gasosos, emanações ou radiações para as áreas residenciais ou comerciais existentes ou previstas.

Art. 21 - Nos loteamentos destinados ao uso industrial deverão ser observados os seguintes requisitos:

- I - A porcentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação seguirá as especificações estabelecidas no Art. 13 - desta lei;
- II - Implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos:
 - a) Sistema de abastecimento de água;
 - b) Sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos industriais e sanitários, nos termos da legislação vigente;
 - c) Sistema de escoamento de águas pluviais;
 - d) Rede de energia elétrica;
 - e) Pavimentação adequada das vias e assentamento de meios-fios.

CAPÍTULO IV DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

Art. 22 - Para fins de aplicação da presente lei, o parcelamento destinado a condomínios por unidades autônomas, ou condomínios urbanísticos, é aquele que visa a implantação de um conjunto de edificações em um ou mais lotes, com áreas de uso comum caracterizadas como bens em condomínio e que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Art. 23 - Os condomínios serão classificados de acordo com a tipologia, o uso e o porte.

§1º São classificados conforme a tipologia em:

- I - Condomínio edilício, podendo ser:
 - a) Em série, paralelo ao alinhamento predial;
 - b) Em série, transversal ao alinhamento predial;
 - c) Horizontal;
 - d) Vertical.
- II - Condomínio de lotes e/ou loteamento fechado.

§2º São classificados conforme o uso em:

- I - Residencial;
- II - Empresarial;
- III - Misto.

§3º São classificados conforme o porte em:

- I - Pequeno porte: até 20 (vinte) unidades autônomas;
- II - Médio porte: de 21 (vinte e uma) a 50 (cinquenta) unidades autônomas;
- III - Grande porte: acima de 50 (cinquenta) unidades autônomas.

Art. 24 - É admitida a implantação de condomínios urbanísticos com acesso controlado ao público em geral, desde que atendidas às disposições legais vigentes e às seguintes condições:

- I - A área total do condomínio não poderá exceder 25.000 m² (vinte e cinco mil metros quadrados);
- II - Não deverá impedir a continuidade do sistema viário público, seja ele existente ou projetado;
- III - O número máximo de unidades autônomas permitido por empreendimento será de 80 (oitenta);
- IV - O condomínio urbanístico será isolado por meio de muros ou estrutura similar que separem a área do empreendimento do espaço urbano, devendo:
 - a) Prever alternativas no projeto urbanístico que evitem que os muros do condomínio urbanístico confrontem com vias que já possuem outros empreendimentos na mesma condição;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- b) Projetar vãos na estrutura de fechamento que contorna o empreendimento e que confronta com vias públicas de forma que promovam a permeabilidade visual entre o interior do loteamento e o espaço urbano, destinando 25% (vinte e cinco por cento) da estrutura de fechamento para vãos a serem vedados com material que promova a permeabilidade visual, tais como gradis, vidros, elementos pré-moldados para este fim ou similares;
- c) As áreas destinadas a uso público em condomínios urbanísticos deverão estar situadas fora do perímetro fechado do condomínio urbanístico e podem, a critério do órgão municipal competente situar-se em outro local dentro da mesma zona urbana.

Parágrafo único. Condomínios com área superior a 25.000m² (vinte e cinco mil metros quadrados) poderão ser objeto de parcelamento, conforme previsto no *caput* deste artigo, desde que seja obtido parecer prévio e favorável do Conselho Municipal da Cidade, e que sejam apresentados o Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) e os demais estudos exigidos pelo órgão municipal competente.

Art. 25 - Na instituição de condomínios por unidades autônomas a porcentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

- I - 5% (cinco por cento) para áreas livres de uso público, localizados fora dos limites da área condominial;
- II - 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários, localizados fora dos limites da área condominial;
- III - 25% (vinte e cinco por cento) destinados às vias de circulação interna e áreas livres de uso comum do condomínio.

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

§2º No caso da instituição de condomínios por unidades autônomas destinados a sítios de recreio e chácaras, as disposições deste artigo relativas às áreas públicas serão aplicáveis.

§3º As áreas institucionais poderão ser implantadas em outro local ou doadas em compensação financeira, depositada em favor do ente municipal, de acordo com o interesse público, mediante parecer técnico elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

§4º As áreas institucionais disponibilizadas em outro local deverão ser dotadas de toda infraestrutura e deverão ser avaliadas pelo órgão municipal competente considerando-se a equivalência financeira entre as áreas em análise.

§5º As vias de circulação interna deverão ser dimensionadas de forma compatível com sua finalidade e utilização, devendo atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- I - Disponibilizar uma solução adequada que permita o retorno seguro de veículos;
- II - Possuir dimensões suficientes para garantir o fluxo adequado de veículos, considerando, no mínimo, a passagem de veículos de emergência, como ambulâncias;
- III - Contar com pavimentação adequada, compatível com as condições de tráfego previstas e que garanta segurança e durabilidade.

Art. 26 - A utilização das vias de circulação e as áreas verdes internas ao loteamento será de uso restrito dos associados, sem alteração do uso a que se destinam, observadas as seguintes condições:

- I - Os projetos das áreas verdes internas, inclusive suas alterações futuras, deverão ter anuência prévia da associação de moradores e do órgão municipal competente;
- II - As áreas verdes internas poderão receber equipamentos destinadas ao lazer, recreação, contemplação e esportes, tais como jardins, pistas para caminhadas e corridas, ciclovias, playground;
- III - É vedada nas áreas verdes internas, a instalação de atividades com fins comerciais ou que, por algum motivo, possam contribuir para prejudicar a segurança, o sossego e o bem-estar da população.

Art. 27 - Na instituição de condomínio por unidades autônomas, é obrigatória a implementação de:

- I - Redes e equipamentos para o abastecimento de água potável;
- II - Redes de energia elétrica e iluminação das vias condominiais;
- III - Redes de drenagem pluvial;
- IV - Sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários;
- V - Obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum.

Parágrafo único. A responsabilidade exclusiva pela execução das obras mencionadas neste artigo é do incorporador, sendo que a fiscalização será realizada pelos órgãos técnicos municipais competentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Art. 28 - A pessoa jurídica, representante dos proprietários das unidades autônomas, deve se comprometer com a preservação e manutenção das áreas objeto de concessão, quando for o caso, e das redes de infraestrutura obrigatórias para o empreendimento, a saber:

- I - O sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;
- II - A manutenção, limpeza das vias e das áreas públicas internas de fundo de vale, se for o caso;
- III - A coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do Órgão Ambiental, nos locais indicados pelo órgão municipal competente, para entrega ao serviço de limpeza pública;
- IV - A manutenção e a limpeza dos sistemas específicos exigidos pelos órgãos ambientais;
- V - A manutenção de arborização, das áreas verdes e das vias de proteção das áreas sujeitas à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal, para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies existentes, obedecidas às normas do Município;
- VI - E demais serviços de infraestruturas.

Art. 29 - A extinção ou dissolução da pessoa jurídica representante dos proprietários das unidades autônomas, a alteração de destinação ou uso de qualquer bem concedido e o descumprimento das condições fixadas nesta lei, implicarão na automática extinção da concessão, revertendo a área concedida à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, livre de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

Art. 30 - Quando as glebas destinadas à instituição de condomínios por unidades autônomas não forem atendidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável e energia elétrica, a responsabilidade pela implantação e manutenção desses serviços será dos condôminos, devendo a comprovação da instalação ser feita por declaração das empresas concessionárias de serviços públicos no momento da solicitação do Habite-se.

Art. 31 - As obras relativas às edificações e instalações de uso comum, deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§1º A concessão do Habite-se para edificações implantadas na área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, fica condicionada à completa e



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

efetiva execução das obras relativas às edificações e instalações de uso comum, na forma do cronograma aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

§2º Poderá ser concedido Habite-se parcial à critério dos órgãos técnicos municipais para unidades autônomas em condomínio desde que as obras de uso comum não interfiram na unidade autônoma.

Art. 32 - Em qualquer zona de uso, na instituição de condomínio por unidades autônomas, é vedada a execução de obras em locais que abriguem elementos naturais significativos, especialmente vegetação, que devem ser preservados e incorporados às áreas livres de uso comum.

Art. 33 - Os parâmetros urbanísticos, tais como coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e outros definidos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano, serão aplicáveis aos condomínios horizontais e verticais.

Parágrafo único. No caso de residências em série ou condomínios de lotes, os parâmetros urbanísticos mencionados no *caput* deste artigo incidirão individualmente sobre cada unidade autônoma, respeitando as diretrizes específicas estabelecidas na legislação municipal.

Art. 34 - Cada unidade autônoma para fins residenciais deverá ter a previsão de, no mínimo, uma vaga de garagem, conforme estabelecido no Código de Obras.

CAPÍTULO V DO CONDOMÍNIO DE LOTES

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 35 - Os condomínios habitacionais em lotes urbanos somente serão permitidos em áreas urbanas e deverão observar as especificações das zonas estabelecidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§1º Os parâmetros de ocupação para o lote dos Condomínios de Lotes serão aqueles estabelecidos na Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano, além do disposto na presente Lei.

§2º A ocupação proposta pelo empreendimento não poderá exceder em nenhum caso os parâmetros estabelecidos para a zona em que se insere o terreno ou lote.

§3º Os parâmetros de ocupação para as unidades autônomas dos Condomínios de Lotes serão aqueles estabelecidos na Seção I deste capítulo.

Art. 36 - Não será permitida a implantação de Condomínios de Lotes nas áreas descritas na Lei do Parcelamento do Solo Urbano ou em:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- I - Áreas e terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, ou seja, da infraestrutura urbana, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;
- II - Situações que para a sua implantação seja necessário interromper alguma via existente ou prevista dentre as diretrizes viárias regionais ou na lei do sistema viário;
- III - Zonas especiais de interesse social.

Parágrafo único. As áreas de preservação permanente e de remanescentes de vegetação nativa poderão constituir parte dos Condomínios de Lotes, desde que não sejam consideradas como área útil ou área institucional.

Art. 37 - Os condomínios de lotes somente poderão ser implantados quando o imóvel possuir testada para a via pública servido de infraestrutura.

Art. 38 - Cada projeto arquitetônico para a construção das edificações será aprovado individualmente após a emissão do Alvará de Conclusão de Obras referente ao Condomínio de Lotes.

§1º Admite-se a cada proprietário da unidade autônoma a sua livre utilização e edificação, respeitadas esta Lei e a legislação ambiental e urbanística municipal.

§2º O empreendedor e/ou os proprietários poderão estabelecer na convenção condominial condições específicas de ocupação do solo no interior do condomínio, desde que mais restritivas do que a legislação urbanística municipal.

§3º As informações deste artigo deverão constar na convenção condominial.

Art. 39 - Em caso de extinção do condomínio, a propriedade das vias e áreas comuns será transferida para o Município.

SEÇÃO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 40 - Para a aprovação do projeto de condomínio de lotes, o interessado deverá cumprir as solicitações estabelecidas na presente Lei, na Lei Municipal do Uso e Ocupação do Solo Urbano, no Código de Obras, no Código de Posturas e nas demais legislações ambientais e urbanísticas municipais, estaduais e federais pertinentes.

Art. 41 - Além dos requisitos urbanísticos estabelecidos nesta seção, aplicam-se também os requisitos especificados na Seção I do Capítulo III do Título II desta Lei.

Art. 42 - Junto ao acesso principal do loteamento fechado deverá ser destinado espaço para localização de medidores e áreas destinadas para armazenagem dos resíduos sólidos atendidos pela coleta pública, dentro do limite do imóvel com acesso para a via pública.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Art. 43 - Os condomínios de médio ou grande porte deverão transferir para o Município, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do empreendimento.

§1º A área pública resultante do estabelecido no *caput* deste artigo poderá ser utilizada, a critério do Município, para uso institucional ou para áreas livres de uso público.

§2º A área mencionada no *caput* deste artigo deverá estar localizada externamente ao condomínio, com pelo menos uma de suas faces voltada para a via pública, essa área deverá possuir, no mínimo, 2.000 m² (dois mil metros quadrados) de extensão e uma testada não inferior a 12 (doze) metros.

Art. 44 - Os parâmetros de altura mínima e máxima para a vedação de loteamentos fechados, tanto para fachadas quanto para divisas laterais e de fundos, assim como os materiais permitidos, serão aqueles estabelecidos pelo Código de Obras ou definidos pelo órgão municipal competente.

Art. 45 - Os condomínios de lotes se adequarão ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinados pelo Município e à Lei do Uso e Ocupação do solo Urbano, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

Art. 46 - Nos casos em que houver dois ou mais condomínios de lotes contíguos, o Município poderá exigir a abertura de uma via de circulação entre eles, desde que avaliada a necessidade de ampliação, integração ou melhoria do sistema viário, a critério do órgão municipal competente.

Art. 47 - Caso o proprietário manifeste interesse, a infraestrutura externa à área do loteamento fechado ou condomínio habitacional de lotes urbanos poderá ser implantada por ele, às suas expensas, em conformidade com as diretrizes municipais.

SEÇÃO III DA INFRAESTRUTURA MÍNIMA

Art. 48 - A infraestrutura básica mínima a ser executada será a mesma exigida para os Loteamentos.

Parágrafo único. A implantação de toda a infraestrutura do condomínio de lotes, incluindo as vias internas, será de responsabilidade e custo do empreendedor.

SEÇÃO IV DAS ÁREAS DE USO COMUM

Art. 49 - As áreas das construções de uso comum serão consideradas para efeitos da taxa de ocupação.

Art. 50 - A taxa de permeabilidade do condomínio de lotes será aquela definida na Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. A taxa de permeabilidade estabelecida pela Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano deverá ser computada considerando as áreas mínimas de permeabilidade das unidades autônomas.

Art. 51 - As dimensões das vias internas dos loteamentos fechados ou condomínios habitacionais de lotes urbanos não poderão ser inferiores ao disposto na Lei Municipal do Sistema Viário.

Art. 52 - A propriedade das vias de circulação interna e das instalações de uso coletivo não será transferida para o Município, permanecendo sob a titularidade dos condôminos, que serão responsáveis pela conservação e manutenção dessas áreas.

Art. 53 - As áreas de estacionamento dos condomínios de lotes deverão ser dimensionadas conforme o estabelecido no Código de Obras.

Parágrafo único. Deverá ser previsto no mínimo 5% (cinco por cento) do número total de vagas de estacionamento para visitantes para loteamentos fechados de médio e grande porte.

Art. 54 - As áreas de recreação deverão obedecer, no que couber, ao Código de Obras do Município.

CAPÍTULO VI DO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 55 - Observadas as disposições da legislação federal e estadual, os projetos de desmembramento e remembramento/unificação deverão cumprir os requisitos urbanísticos estabelecidos neste Capítulo, exceto nos casos em que o loteamento for destinado à urbanização específica, previamente aprovada pelos órgãos públicos competentes.

§1º Além dos requisitos urbanísticos estabelecidos neste capítulo, aplicam-se também os requisitos especificados na Seção I do Capítulo III do Título II desta Lei

§2º A transferência prevista no *caput* não se aplica às glebas com área inferior a 3.000m² (três mil metros quadrados).

Art. 56 - A modificação do parcelamento será realizada por meio de desdobro ou remembramento, que altere as dimensões dos lotes pertencentes a um parcelamento aprovado, resultando na redivisão ou junção de parte ou de todo o parcelamento, desde que não haja alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 57 - Não é permitida a modificação de parcelamento que resulte em lote em desconformidade com parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei.

Art. 58 - O remembramento será permitido apenas em lotes que pertençam à mesma zona de uso e ocupação do solo urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. Excepcionalmente, desde que aprovado pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal e pelo Conselho Municipal da Cidade, admitir-se-á o remembramento de lotes pertencentes a Zonas distintas, sendo que nestes casos prevalece, para o(s) lote(s) resultante(s), a Zona de maior recuo frontal, menor Coeficiente de Aproveitamento, menor gabarito de altura e atividade de menor impacto, caracterizada pela ausência de características incômodas, nocivas ou perigosas, assim definidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

TÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 59 - O interessado em qualquer projeto, deverá requerer previamente ao órgão municipal competente, os critérios e diretrizes básicos a serem obedecidos, de acordo com as normas definidas nesta Lei.

CAPÍTULO I DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Art. 60 - O órgão municipal competente deverá emitir as diretrizes de loteamento contendo:

- I - Informações gerais sobre uso do solo, conforme a Lei do Uso e Ocupação do Solo;
- II - Parâmetros específicos para os lotes de esquina;
- III - Diretrizes para a elaboração dos projetos de infraestrutura e complementares;
- IV - Diretrizes viárias emitidas pelo órgão municipal competente;
- V - Diretrizes de áreas institucionais e áreas livres emitidas pelo órgão municipal competente;
- VI - Faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis emitidas pelos órgãos responsáveis;
- VII - Parecer do órgão municipal do meio ambiente em relação às questões ambientais.

§1º O prazo máximo para a realização dos estudos e o fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, excluindo o tempo gasto na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§2º As diretrizes expedidas terão validade máxima de 2 (dois) anos, salvo alterações na legislação urbanística municipal, após o qual novas diretrizes deverão ser solicitadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

§3º A emissão das diretrizes não implicará na aprovação da proposta de loteamento.

CAPÍTULO II DA DOCUMENTAÇÃO PRÉVIA

Art. 61 - Para a análise dos projetos de loteamentos, desdobros, remembramentos e condomínios, é obrigatória a apresentação pelo interessado da documentação e das informações especificadas a seguir:

- I - Requerimento, conforme modelo constante do ANEXO II – REQUERIMENTO PARA ANÁLISE DE PROJETO DE LOTEAMENTO/ DESMEMBRAMENTO/ REMEMBRAMENTO/ CONDOMÍNIO desta Lei, devidamente assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II - Cópia dos documentos oficiais de identidade do requerente, RG e CPF (ou outro documento que os contenha), para pessoa física, ou do representante legal da pessoa jurídica;
- III - Contrato social da empresa, em caso de pessoa jurídica;
- IV - Matrícula do registro de imóveis atualizada em 90 (noventa) dias;
- V - Anuência do proprietário se requerente não for proprietário;
- VI - Consulta para construção;
- VII - Licença prévia do órgão estadual responsável pelo controle do meio ambiente;
- VIII - Parecer geológico geotécnico;
- IX - Mapa de caracterização ambiental, de acordo com orientações do órgão municipal de meio ambiente e respectivo Documento de Responsabilidade Técnica assinado pelo responsável técnico;
- X - Levantamento planialtimétrico da área a ser loteada com Documento de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) assinado pelo responsável técnico, impresso e em arquivo digital editável, indicando no mínimo:
 - a) Orientação magnética e verdadeira, coordenadas no formato UTM (Universal Transversa de Mercator) e SIRGAS 2000, ou outro que a Prefeitura venha a adotar, dos vértices definidores da área do projeto, referenciados a, no mínimo, 3 (três) marcos de apoio situados em área pública e de livre acesso;
 - b) Benfeitorias existentes e limites da propriedade claramente definidos, de acordo com a matrícula do imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- c) Localização dos cursos d'água, nascentes, áreas de preservação permanente, áreas úmidas, áreas sujeitas a inundações, solos hidromórficos, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação de grande porte, tipologia do solo, principais acidentes topográficos e demais indicações pertinentes;
- d) Relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1m (um metro);
- e) Indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, da localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou próximos, com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

CAPÍTULO III DA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS

Art. 62 - A aprovação do projeto de loteamento, pela Prefeitura Municipal, será precedida da expedição, pelo Estado, de laudo técnico do órgão florestal e de licenciamento ambiental.

Art. 63 - Caberá ao órgão florestal estadual competente, a caracterização da cobertura florestal existente na área do projeto de loteamento, com objetivo de estabelecer as diretrizes florestais.

Art. 64 - A aprovação do projeto de loteamento será feita mediante requerimento do proprietário, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - Título de propriedade ou domínio útil do imóvel;
- II - Certidão negativa dos tributos municipais relativa ao imóvel;
- III - Declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico e energia elétrica, quanto a viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;
- IV - Apresentação de 5 (cinco) cópias impressas e 1 (uma) cópia digital da planta geral do loteamento, georreferenciada ao sistema de coordenadas SIRGAS 2000, na escala de 1:1.000 (um para mil) ou 1:2.000 (um para dois mil), todas assinadas pelo proprietário e pelo profissional habilitado, acompanhadas do respectivo Documento de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), contendo as seguintes informações:
 - a) Curvas de nível com equidistância de 1 metro e indicação dos talwegues;
 - b) Denominação, situação, limites e divisas claramente definidos, com a indicação dos proprietários lindeiros à área e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- c) Indicação, na gleba objeto do pedido ou nas proximidades, de:
 - 1. Nascentes, praias, cursos d'água, lagoas, lagos, reservatórios d'água naturais e artificiais e áreas de manguezais;
 - 2. Florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como ocorrência de elementos naturais, como pedras, vegetação de grande porte e monumentos naturais;
 - 3. Ferrovias, rodovias, dutos e respectivas faixas de domínio;
 - 4. Arruamentos contíguos ou próximos ao perímetro da gleba, vias de comunicação, praças, áreas livres e equipamentos comunitários existentes, com suas respectivas distâncias da área a ser loteada;
 - 5. Serviços públicos existentes, com a distância das divisas da gleba a ser parcelada;
 - 6. Construções existentes, especialmente bens ou manifestações de valor histórico e cultural.
 - d) O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
 - e) Subdivisão das quadras em lotes, com respectivas dimensões e numeração;
 - f) Áreas públicas, com suas respectivas dimensões e localização;
 - g) Sistema de vias, com hierarquia especificada;
 - h) Dimensões lineares e angulares do projeto, incluindo raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
 - i) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos pontos de tangência das curvas das vias projetadas;
 - j) Quadro demonstrativo da área total, detalhando as áreas úteis, públicas e comunitárias, com respectivas localizações, e a área em metros quadrados de cada lote, incluindo numeração dos lotes e quadras.
- V - Perfil longitudinal e transversal das principais vias de circulação e praças, na escala horizontal de 1:1.000 (um para mil) e na vertical de 1:100 (um para cem);
- VI - Memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo obrigatoriamente:
- a) Denominação, área, situação, limites e confrontações da gleba;
 - b) Descrição sucinta do loteamento, com suas características;
 - c) Condições urbanísticas do loteamento e limitações incidentes sobre os lotes e construções, além das diretrizes fixadas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- d) Indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
 - e) Enumeração dos equipamentos comunitários e serviços públicos existentes no loteamento e em suas adjacências;
 - f) Especificação dos encargos assumidos pelo loteador quanto à infraestrutura.
- VII - Cronograma de execução das obras, com duração máxima de 3 (três) anos, contendo:
- a) Locação das ruas e quadras;
 - b) Serviços de terraplanagem;
 - c) Preparo do solo;
 - d) Assentamento de meios-fios;
 - e) Implantação do sistema de escoamento de águas pluviais, conforme exigido pela legislação estadual;
 - f) Pavimentação das vias do empreendimento;
 - g) Carta de viabilidade das concessionárias de serviços públicos para implantação das redes de abastecimento de água e energia elétrica.
- VIII - Apresentação de uma cópia digital do projeto aprovado em formato PDF, compatível com o sistema de gestão documental do Município, para fins de análise e anexação ao processo, bem como os arquivos do projeto em formatos compatíveis com Sistemas de Informações Geográficas (SIG), como SHP, KMZ ou KML, contendo as informações georreferenciadas do projeto.
- IX - Fornecimento de uma planilha contendo as coordenadas geográficas das áreas e lotes do empreendimento, em formato editável, como CSV ou XLS, compatível com ferramentas de SIG e análises técnicas.

Parágrafo único. O nivelamento exigido para a elaboração dos projetos deverá tomar por base a referência de nível oficial adotada pelo órgão municipal competente, considerando o nível do mar.

Art. 65 - É obrigatória a execução das obras previstas nos projetos aprovados para o loteamento, sendo de responsabilidade do proprietário sua realização e a subsequente fiscalização pelo órgão municipal competente.

Art. 66 - A execução das obras previstas no projeto de loteamento deve ser garantida por meio de depósito, que será confiado ao Município, no valor correspondente às referidas obras, podendo ser efetuado nas seguintes formas:

- I - Em dinheiro;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- II - Em títulos da dívida pública;
- III - Por fiança bancária;
- IV - Por vinculação de imóvel, localizado no município ou fora dele, realizada mediante instrumento público.

§1º A critério do órgão municipal competente, o depósito previsto no *caput* deste artigo poderá ser liberado parcialmente à medida em que as obras de urbanização forem executadas e recebidas pelas concessionárias de água, esgoto e energia.

§2º Cumprido o cronograma de obras, o depósito poderá ser restituído, integralmente, no momento de liberação do loteamento, depois de feita vistoria pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica.

Art. 67 - No ato da aprovação do projeto de loteamento pelo órgão municipal competente, o proprietário deverá assinar um termo de compromisso, conforme modelo disposto no ANEXO III – MODELO DO TERMO DE COMPROMISSO, que conterà obrigatoriamente:

- I - Declaração expressa do proprietário comprometendo-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;
- II - Indicação e comprovante da modalidade de garantia prestada; na hipótese de garantia hipotecária, deverá constar a numeração das quadras e lotes gravados;
- III - Identificação das áreas públicas;
- IV - Descrição das obras a serem executadas pelo proprietário, bem como os prazos para sua realização, não podendo ultrapassar o prazo de 3 (três) anos.

Parágrafo único. Caso o terreno esteja gravado com ônus real, o termo de compromisso incluirá as estipulações feitas pelo respectivo titular e deverá ser assinado por este.

Art. 68 - O interessado deverá protocolar o projeto de parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da aprovação, sob pena de caducidade.

Art. 69 - Depois de prestada a garantia, referida no Art. 66 - desta Lei e pagos os emolumentos devidos, estando o projeto de loteamento em condições de ser aprovado, o órgão municipal responsável o encaminhará ao órgão municipal competente, que baixará o respectivo Decreto de Aprovação do loteamento.

Art. 70 - O Alvará de Licença para início de obras deverá ser requerido ao órgão municipal competente pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do Decreto de Aprovação, caracterizando-se o



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

início de obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação, conforme modelo disposto no ANEXO IV – MODELO DO DECRETO DE APROVAÇÃO.

§1º O prazo máximo para o término das obras é de 03 (três) 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 nunca superior à metade do prazo concedido anteriormente, a critério dos órgãos técnicos municipais.

Art. 71 - Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.

Art. 72 - O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado mediante solicitação do interessado, desde que feita dentro do prazo estipulado no Art. 68 - desta lei, e antes do seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§1º A modificação do projeto somente poderá ser requerida uma vez, e para expedição de novo Alvará de Licença para o loteamento, contar-se-á o prazo referido no Art. 70 -, desta lei.

§2º A modificação de projeto deverá atender aos requisitos urbanísticos municipais, referidos na Seção I do Capítulo III do Título II, desta Lei.

Art. 73 - A edificação em lotes de terreno resultantes de loteamento aprovado, dependerá de sua inscrição no Cartório de Registro Imobiliário, e da completa execução das obras de urbanização referida no Art. 31 - desta lei, comprovada mediante inspeção pelo órgão municipal de fiscalização.

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 74 - A aprovação do projeto de desmembramento e remembramento, pela Prefeitura Municipal, será precedida da expedição, pelo Estado, de laudo técnico do órgão florestal e de licenciamento ambiental.

Art. 75 - Caberá ao órgão florestal estadual competente, a caracterização da cobertura florestal existente na área do projeto de desmembramento e remembramento, com objetivo de estabelecer as diretrizes florestais.

Art. 76 - A aprovação do projeto de desmembramento ou remembramento deverá ser solicitada pelo proprietário e acompanhada dos seguintes documentos:

- I - Título de propriedade ou domínio útil do imóvel;
- II - Certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel;
- III - 3 (três) cópias impressas e 1 (uma) cópia digital da planta geral da gleba/área a ser desmembrada ou remembrada, georreferenciada ao sistema de coordenadas SIRGAS 2000, na escala de 1:1.000 (um



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

para mil) ou 1:2.000 (um para dois mil), todas assinadas pelo proprietário e pelo profissional habilitado, com o respectivo documento de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), contendo as seguintes informações:

- a) Curvas de nível de metro em metro e indicação dos talwegues;
- b) Denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidos, com a indicação dos proprietários lindeiros, áreas e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;
- c) Indicação da divisão de lotes pretendida, especificando claramente as alterações no caso de desmembramento (criação de novos lotes) ou no caso de remembramento (união de lotes existentes);
- d) Indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- e) Quadro demonstrativo da área total, discriminando as áreas livres de uso público e as destinadas a equipamentos comunitários.
- f) Apresentação de uma cópia digital do projeto aprovado em formato PDF, compatível com o sistema de gestão documental do Município, para fins de análise e anexação ao processo, bem como os arquivos do projeto em formatos compatíveis com Sistemas de Informações Geográficas (SIG), como SHP, KMZ ou KML, contendo as informações georreferenciadas do projeto.
- g) Fornecimento de uma planilha contendo as coordenadas geográficas das áreas e lotes do empreendimento, em formato editável, como CSV ou XLS, compatível com ferramentas de SIG e análises técnicas.

Art. 77 - Além dos documentos exigidos no Art. 76 -, deverão ser apresentados:

I - Para os projetos de desmembramento:

- a) Indicação, na gleba objeto do pedido ou nas suas proximidades, dos seguintes elementos:
 - 1. Nascentes, cursos d'água, lagos e reservatórios de água, naturais e artificiais, várzeas úmidas e brejos herbáceos;
 - 2. Arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba, vias de comunicação, áreas livres, equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da área a ser desmembrada;
 - 3. Ferrovias, rodovias, dutos e suas faixas de domínio;
 - 4. Serviços públicos existentes, com a distância das divisas da gleba a ser desmembrada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

5. Florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, além de monumentos naturais, pedras, barreiras e charcos;

6. Construções existentes, especialmente bens e manifestações de valor histórico e cultural;

II - Para os projetos de remembramento:

a) Indicação, na gleba objeto do pedido ou nas suas proximidades, dos seguintes elementos:

1. Identificação das áreas resultantes da reunião de glebas, incluindo a demarcação das novas divisas e limites das propriedades unificadas;

2. Vias de acesso e infraestrutura circundante, com suas características e distâncias em relação à área remembrada;

3. condições ambientais e geográficas relevantes para a nova configuração do imóvel, incluindo elementos naturais e construídos que possam influenciar a utilização do imóvel após o remembramento.

Art. 78 - Após a análise e anuência dos órgãos técnicos competentes, e o pagamento dos emolumentos devidos, o Prefeito Municipal emitirá o Decreto de Aprovação do Desmembramento ou Remembramento, se o projeto estiver em conformidade com as normas estabelecidas.

Art. 79 - A edificação em lotes resultantes de desmembramento ou remembramento aprovado dependerá da inscrição do respectivo projeto no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 80 - O Município estabelecerá requisitos adicionais para a aprovação de desmembramento ou remembramento de glebas ou lotes decorrentes de loteamento, especialmente se a destinação da área pública tiver sido inferior à mínima prevista no Art. 13 - desta Lei.

CAPÍTULO V DA APROVAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Art. 81 - A aprovação do projeto de condomínio de lotes, pela Prefeitura Municipal, será precedida da expedição, pelo Estado, de laudo técnico do órgão florestal e de licenciamento ambiental.

Art. 82 - Caberá ao órgão florestal estadual competente, a caracterização da cobertura florestal existente na área do projeto de condomínio, com objetivo de estabelecer as diretrizes florestais.

Art. 83 - A aprovação de condomínios urbanísticos ou de lotes deverá obedecer às especificações estabelecidas no Código de Obras do Município de Maratáizes, observando as diretrizes e normas aplicáveis a esse tipo de empreendimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Art. 84 - A aprovação do projeto de condomínios deverá ser solicitada pelo proprietário e acompanhada dos seguintes documentos:

- I - Título de propriedade ou domínio útil do imóvel;
- II - Certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel;
- III - 3 (três) cópias impressas e 1 (uma) cópia digital da planta geral do condomínio, georreferenciada ao sistema de coordenadas SIRGAS 2000, na escala de 1:1.000 (um para mil) ou 1:2.000 (um para dois mil), todas assinadas pelo proprietário e pelo profissional habilitado, com o respectivo documento de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), contendo as seguintes informações:
 - a) Curvas de nível com equidistância de 1 metro e indicação dos talwegues;
 - b) Denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidos, com a indicação dos proprietários lindeiros, áreas e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;
 - c) Indicação clara da divisão e disposição das unidades autônomas pretendidas no condomínio, especificando as áreas privativas e as áreas de uso comum;
 - d) Indicação das vias internas do condomínio e dos loteamentos ou condomínios próximos;
 - e) Quadro demonstrativo da área total, detalhando as áreas úteis, públicas e comunitárias, com respectivas localizações, e a área em metros quadrados de cada lote, incluindo numeração dos lotes e quadras.;
 - f) Apresentação de uma cópia digital do projeto aprovado em formato PDF, compatível com o sistema de gestão documental do Município, para fins de análise e anexação ao processo, bem como arquivos do projeto em formatos compatíveis com Sistemas de Informações Geográficas (SIG), como SHP, KMZ ou KML, contendo as informações georreferenciadas do projeto;
 - g) Fornecimento de uma planilha contendo as coordenadas geográficas das áreas e unidades do condomínio, em formato editável, como CSV ou XLS, compatível com ferramentas de SIG e análises técnicas.

Art. 85 - Além dos documentos exigidos no Art. 84 -, deverão ser apresentados:

- I - Para os projetos de condomínios habitacionais:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

a) Indicação, na gleba objeto do pedido ou nas suas proximidades, dos seguintes elementos:

1. Nascentes, cursos d'água, lagos e reservatórios de água, naturais e artificiais, várzeas úmidas e brejos herbáceos;
2. Arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba, vias de comunicação, áreas livres, equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da área do condomínio;
3. Ferrovias, rodovias, dutos e suas faixas de domínio;
4. Serviços públicos existentes, com a distância das divisas da gleba a ser ocupada pelo condomínio;
5. Florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, além de monumentos naturais, pedras, barreiras e charcos;
6. Construções existentes, especialmente bens e manifestações de valor histórico e cultural.

Art. 86 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o condomínio, o empreendedor ou seu representante legal requererá ao Município, por meio de processo administrativo, que seja feita a vistoria pelo órgão gestor municipal responsável, para a emissão do Alvará de Conclusão de Obras.

Art. 87 - Havendo áreas a serem transferidas para o domínio público, o Alvará de Conclusão de Obras somente será emitido mediante a apresentação da matrícula atualizada que contenha a área doada devidamente individualizada e registrada junto ao Cartório do Registro de Imóveis, sem ônus para o Município.

Art. 88 - Após a aprovação do projeto definitivo, o empreendedor deverá submeter o condomínio ao Registro de Imóveis no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, salvo prorrogação expressamente autorizada pelo órgão competente.

Parágrafo único. É proibida a comercialização de unidades autônomas antes do registro do loteamento fechado.

Art. 89 - As obras individuais que vierem a ser edificadas nas unidades autônomas deverão ser submetidas à aprovação pelo Município e só poderão ser iniciadas após a inscrição do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis e a completa execução das obras de urbanização previstas no projeto aprovado.

Art. 90 - Após a aprovação do condomínio de lotes, as unidades autônomas não poderão ser subdivididas.

CAPÍTULO VI DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Art. 91 - O proprietário deve comunicar à Secretaria Municipal de Obras a conclusão das obras dos projetos de parcelamento do solo para que seja realizada a vistoria e, posteriormente, a expedição do Alvará de Conclusão.

Parágrafo único. Para Conjuntos Habitacionais de Interesse Social e Condomínios por Unidades Autônomas, a concessão do Habite-se está condicionada à emissão do Alvará de Conclusão das Obras, conforme exigido no projeto de parcelamento do solo.

Art. 92 - Verificadas irregularidades na execução do projeto aprovado, o órgão municipal competente suspenderá a emissão do Alvará de Conclusão de Obras e notificará o proprietário, por meio do agente fiscalizador, para que as correções necessárias sejam realizadas.

Art. 93 - O prazo máximo para a concessão do Alvará de Conclusão de Obras é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de protocolo do requerimento na Prefeitura Municipal.

Art. 94 - O Alvará de Conclusão de Obras não será concedido enquanto o projeto aprovado e as cláusulas do Termo de Compromisso não forem integralmente atendidos.

CAPÍTULO VII DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 95 - Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados no Município onde atuam poderão assinar, como responsáveis técnicos, de levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Municipalidade.

§1º Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao respectivo órgão de classe.

§2º A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

§3º A Municipalidade não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

CAPÍTULO VIII DA FISCALIZAÇÃO

Art. 96 - A fiscalização da implantação dos projetos de parcelamento do solo será exercida pelo setor municipal competente, através de seus agentes fiscalizadores.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Art. 97 - Para efeito desta Lei entende-se como agentes fiscalizadores os servidores que exerçam as funções fiscalizadoras e educativas, fazendo cumprir as leis e seus regulamentos, expedindo informações, lavrando autos de infrações, dentre outros autos e/ou termos pertinentes, quando for o caso, visando a prevenção e a repressão de tudo o que possa contrariar as disposições desta Lei.

§1º Às autoridades a que se refere o *caput* deste artigo será garantido o livre acesso em todos os lugares onde houver necessidade de exercer a ação que lhes é atribuída.

§2º As ordens emanadas das autoridades fiscalizadoras deverão ser cumpridas sob pena de multa em conformidade com esta Lei.

Art. 98 - Compete à Prefeitura Municipal no exercício da fiscalização:

- I - verificar a obediência dos greides, largura das vias e passeios, tipo de pavimentação das vias, instalação da infraestrutura mínima exigida, demarcação dos lotes, quadras, logradouros públicos e outros equipamentos de acordo com os projetos aprovados;
- II - efetuar sempre que aprovar as vistorias necessárias para aferir o cumprimento do projeto aprovado;
- III - comunicar aos órgãos competentes as irregularidades observadas na execução do projeto aprovado, para as providências cabíveis;
- IV - realizar vistorias requeridas pelo interessado para concessão do Alvará de conclusão de obras;
- V - adotar providências punitivas sobre projetos de parcelamento do solo não aprovados;
- VI - autuar as infrações verificadas e aplicar as penalidades correspondentes.

Art. 99 - Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infraestrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

CAPÍTULO IX DAS GARANTIAS

Art. 100 - Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, desmembramento, remembramento, condomínio, antes da sua aprovação, será constituída caução real correspondente a 1,5 vezes o custo desses serviços e obras.

§1º Os lotes caucionados deverão ser discriminados, de acordo com o valor total dos serviços ou obras de infraestrutura especificadas nesta lei, cabendo ao órgão municipal de urbanismo escolher os lotes a serem caucionados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

§2º O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§3º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, o órgão municipal de urbanismo liberará as garantias de sua execução.

§4º A caução real será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do loteamento, será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados se localizarem fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, a expensas do empreendedor.

§5º Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do loteamento o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana para ele exigidos, com seus respectivos orçamentos.

§6º Para cada serviço e obra de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento o órgão municipal de urbanismo indicará a garantia correspondente.

§7º As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§8º A não execução das obras, dentro do prazo previsto no cronograma, implicará a adjudicação dos lotes caucionados para execução das obras, por parte do Município.

Art. 101 - Definidos os lotes a serem caucionados, o órgão municipal de urbanismo elaborará um Termo de Compromisso a ser assinado pelo requerente, com firma reconhecida, contendo:

- I - A relação das obras de infraestrutura, conforme os projetos de infraestrutura e complementares e o cronograma físico financeiro aprovados, observando o prazo máximo disposto nesta Lei;
- II - A permissão expressa à ação dos agentes ou autoridades do serviço de fiscalização, no exercício das suas funções, durante a execução das obras e serviços;
- III - A indicação dos lotes caucionados;
- IV - O acordo de não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes do descaucionamento dos mesmos;
- V - A preservação das APP existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal, durante a implantação do loteamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Art. 102 - Somente após a conclusão da totalidade de cada um dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, a Municipalidade poderá liberar as garantias estabelecidas para a sua execução.

§1º Para a liberação da caução de que trata o *caput*, o empreendedor deverá apresentar ao órgão municipal de urbanismo as certidões de conclusão das obras de infraestrutura emitidas pelas concessionárias e órgãos municipais competentes.

§2º Comprovada a conclusão das obras de infraestrutura referidas no §1º deste artigo, o empreendedor solicitará ao órgão municipal de urbanismo a liberação para edificação nos lotes do parcelamento.

Art. 103 - O órgão municipal de urbanismo poderá intervir no loteamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar paralisação dos serviços e obras por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos.

§1º Para fins de aplicação do disposto no *caput*, o órgão municipal de urbanismo notificará o empreendedor para que retome as obras paralisadas dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de intervenção no loteamento.

§2º Esgotado o prazo concedido sem que o empreendedor cumpra a determinação administrativa referida no §1º do *caput*, o órgão municipal de urbanismo dará início aos procedimentos legais visando à intervenção, da qual notificará o empreendedor.

§3º Decorridos 30 (trinta) dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade de o empreendedor retomar a plena execução do loteamento, o órgão municipal de obras públicas, através de licitação, concluirá os serviços e obras faltantes e executará as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o empreendedor de responder por gastos superiores à garantia que forem realizados.

TÍTULO IV DAS PENALIDADES

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 104 - Constitui infração contra administração pública e fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e à aplicação de multa, e demais sanções civis e penais cabíveis, todo aquele que, a partir da data de publicação desta Lei:

- I - Iniciar, de qualquer modo, loteamento, desmembramento, remembramento, condomínio, para fins urbanos, sem autorização do



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Município ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;

- II - Iniciar, de qualquer modo, loteamento, desmembramento, remembramento, condomínio, para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;
- III - Registrar loteamento, desmembramento, remembramento, condomínio, não aprovados pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito, efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado;
- IV - Fizer, veicular ou fomentar proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público e a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento, desmembramento ou unificação do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Art. 105 - Para fins de aplicação da presente lei, entende-se por:

- I - Parcelamento irregular: a divisão de uma área em lotes sem cumprir todas as exigências legais estabelecidas pela legislação urbanística municipais, estaduais e federais.
- II - Parcelamento clandestino: a divisão ilegal de uma área em lotes, que se fazem sem aprovação da Administração direta ou indireta e registro regulares.

Art. 106 - O infrator de qualquer preceito desta Lei deve ser previamente notificado, pessoalmente ou mediante via postal com aviso de recebimento, para regularizar a situação, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos de prazo menor fixados nesta Lei.

Art. 107 - Em casos de reincidência, o valor da multa, previsto nas seções seguintes, será progressivamente aumentado, acrescentando-se o último valor aplicado o valor básico respectivo.

§1º Para os fins desta Lei, considera-se reincidência a persistência no descumprimento da Lei, apesar de, já punido pela mesma infração.

§2º O pagamento da multa não implica em regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

Art. 108 - A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não obsta a iniciativa do Executivo em promover a ação judicial necessária para demolição da obra irregular nos termos do Código do Processo Civil.

Art. 109 - Aplica-se o embargo às obras de parcelamento nos casos de:

- I - Obras em andamento sem projeto aprovado, nos termos da Lei;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- II - Risco à segurança de pessoas, bens, instalações ou equipamentos, inclusive públicos ou de utilidade pública.

§1º O embargo será comunicado ao interessado estabelecendo-se prazo para o cumprimento das exigências que possam garantir a sua revogação.

§2º O embargo deverá ser precedido de vistoria.

Art. 110 - Aplicam-se multas nos seguintes casos:

- I - Início ou execução de obras sem o Alvará expedido;
- II - Execução de obras em desacordo com o projeto aprovado;
- III - Descumprimento de alguma outra obrigação prevista nesta Lei.

Art. 111 - Aplica-se a cassação da licença para início das obras nos seguintes casos:

- I - Impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo às obras;
- II - Reincidência da infração.

CAPÍTULO II DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 112 - A realização de parcelamento sem aprovação do órgão municipal competente ensejará a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisação imediata das obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

§1º Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no *caput*, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I - pagamento de multa, no valor equivalente a 0,5 (zero vírgula cinco) Valor de Referência Fiscal do Município de Maratáizes (VRFM) - por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II - embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;
- III - multa diária no valor equivalente a 1.000 (mil) VRFM, em caso de descumprimento do embargo.

§2º Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no *caput*, o notificado fica sujeito, sucessivamente a:

- I - pagamento de multa no valor equivalente a 0,5 (zero vírgula cinco) VRFM, por metro quadrado do parcelamento irregular;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- II - interdição do local;
- III - multa diária no valor equivalente a 1.000 (mil) VRFM, em caso de descumprimento da interdição.

Art. 113 - A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada no processo junto ao cartório competente nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

Parágrafo único. Em caso de descumprimento da obrigação prevista no *caput*, notificado fica sujeito a:

- I - Pagamento de multa, no valor equivalente a 0,5 (meia) VRFM, por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II - Embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 1.000 (mil) VRFM.

Art. 114 - A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização, sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 5.000 (cinco mil) VRFM, por mês ou fração de atraso.

CAPÍTULO III DA NOTIFICAÇÃO PRELIMINAR

Art. 115 - A falta de cumprimento das disposições desta Lei, verificada no exercício da fiscalização, será comunicada ao infrator, quando recusado o seu recebimento ou quando ignorada a localização do notificado, mediante assinatura de 1 (uma) testemunha:

- I - Pessoalmente, no ato da lavratura, mediante entrega de cópia do auto de infração ao próprio autuado, seu representante, mandatário, preposto ou;
- II - Por via postal, mediante Aviso de Recebimento (AR) ou;
- III - Por publicação em diário oficial do Município ou;
- IV - Da existência de processo já instaurado, físico ou digital, nesta Prefeitura, o requerente poderá ser notificado das decisões proferidas através deste;
- V - A Notificação deverá conter as seguintes informações:
 - a) dia, mês, ano, hora e lugar em que foi lavrado;
 - b) descrição da infração;
 - c) identificação do infrator;
 - d) disposição infringida;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- e) identificação e a assinatura do agente que lavrou;
- f) identificação e assinatura do autuado;
- g) prazo para regularização da situação.

Art. 116 - O interessado terá um prazo de até 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado a critério da administração, para legalizar a obra ou efetuar a sua modificação.

Parágrafo único. Esgotado o prazo para o cumprimento da exigência especificada na notificação e a mesma não sendo cumprida, será lavrado auto de infração.

CAPÍTULO IV DO AUTO DE INFRAÇÃO

Art. 117 - O infrator será autuado quando descumprir quaisquer normas constantes desta Lei, bem como se iniciar obra sem o devido Alvará fornecido pelo órgão municipal de urbanismo.

Art. 118 - Os autos de infração deverão conter, obrigatoriamente:

- I - Dia, mês, ano, hora e lugar em que foi lavrado;
- II - Descrição da infração;
- III - Identificação do infrator;
- IV - Disposição infringida;
- V - Identificação e a assinatura do agente que lavrou;
- VI - Identificação e assinatura do autuado;
- VII - Valor da multa imposta.

Parágrafo único. A constatação da infração será precedida de verificação do agente de fiscalização, não bastando a mera comunicação de terceiros.

Art. 119 - O autuado será notificado da lavratura do auto de infração:

- I - Pessoalmente, no ato da lavratura, mediante entrega de cópia do auto de infração ao próprio autuado, seu representante, mandatário ou preposto ou;
- II - Por via postal, mediante Aviso de Recebimento (AR) ou;
- III - Por publicação em diário oficial do Município;
- IV - Na existência de processo já instaurado, físico ou digital, nesta Prefeitura, o requerente poderá ser notificado das decisões proferidas através deste.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. O infrator será considerado ciente da aplicação da infração por publicação no diário oficial do Município, decorrido o prazo de 10 (dez) dias da publicação.

Art. 120 - A recusa da assinatura no auto, por parte do infrator, não impedirá a tramitação normal do processo.

§1º A multa a que se refere este artigo corresponderá a 10 (dez) VRFM por metro quadrado da área que consta em matrícula.

§2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§3º A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial.

CAPÍTULO V DA DEFESA

Art. 121 - O autuado terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis para apresentar defesa contra a autuação, contados a partir do primeiro dia seguinte da data do recebimento do Auto de Infração.

§1º A defesa será feita através de processo administrativo digital, onde o interessado alegará de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas, mencionando obrigatoriamente:

- I - Os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;
- II - O objetivo visado em sua defesa;
- III - As diligências que o interessado pretende que sejam efetuadas, desde que justificadas as suas razões.

§2º A autoridade administrativa determinará, de ofício ou a requerimento do interessado, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe o prazo e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias.

§3º Preparando o processo para decisão, a autoridade administrativa proferirá parecer técnico no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, resolvendo todas as questões debatidas e se pronunciará quanto à procedência ou improcedência da impugnação.

Art. 122 - O autuado será notificado da decisão através do processo digital.

§1º Fica a cargo do requerente acompanhar o processo digital, sendo de sua responsabilidade manter atualizado e-mail e demais dados cadastrais.

§2º Será dado como ciente, toda decisão proferida via portal, decorrido o prazo de 5 (cinco) dias úteis de sua disponibilidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Art. 123 - Será dada oportunidade ao atuado de recorrer da decisão cabendo um único recurso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados do primeiro dia seguinte ao da data da comunicação do recurso do auto de infração, endereçado ao Prefeito, com efeito suspensivo, no mesmo processo.

Art. 124 - Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as sanções pelo órgão municipal competente.

TÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 125 - Examinar-se-á de acordo com o regime urbanístico vigente à época de seu requerimento, os processos administrativos protocolados, antes da vigência desta Lei, e em tramitação nos órgãos técnicos municipais de:

- I - Aprovação de projeto de loteamento/desmembramento/condomínio, ainda não concedida, desde que no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de aprovação, seja promovido seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, licenciadas e iniciadas as obras;
- II - Licença para as obras de loteamento/desmembramento/condomínio que ainda não haja sido concedida, desde que no prazo de 90 (noventa) dias, sejam licenciadas e iniciadas as obras;
- III - Loteamento/desmembramento/condomínio aprovados e não registrados, desde que no prazo de 30 (trinta) dias seja promovido seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§1º Considera-se iniciadas as obras que no loteamento/desmembramento/condomínio caracterizem a abertura e o nivelamento das vias de circulação.

§2º A regularização dos loteamentos/desmembramentos/condomínios referidos no *caput* deste artigo estará condicionada a normatização, baseada nas regras urbanísticas previstas na Lei Municipal do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§3º No decreto de aprovação da regularização do loteamento/desmembramento/condomínio deverão constar as justificativas e condições impostas à aprovação desse tipo de empreendimento.

Art. 126 - Nos casos em que as obras de infraestrutura de loteamentos ou condomínios aprovados e devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) não tenham sido concluídas ou realizadas dentro do prazo estabelecido, o responsável técnico ou o empreendedor deverá adotar as medidas necessárias para fins de regularização, incluindo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- I - Submeter ao órgão municipal competente um plano de regularização, detalhando as etapas e prazos para a execução das obras pendentes;
- II - Comprovar a viabilidade técnica e financeira para a conclusão das obras de infraestrutura exigidas, tais como pavimentação, redes de abastecimento de água e energia elétrica, sistema de drenagem de águas pluviais e saneamento básico;
- III - Assumir integralmente os custos relacionados à conclusão das obras, salvo disposição legal ou contratual em contrário;
- IV - Celebrar um Termo de Compromisso com o Município, detalhando as responsabilidades, prazos e garantias associadas à regularização das obras.

Parágrafo único. O Município poderá condicionar a aprovação do plano de regularização à apresentação de garantias financeiras, como caução ou seguro, para assegurar o cumprimento do cronograma estabelecido.

Art. 127 - O Município poderá exigir, como garantia da execução das obras, a apresentação de caução, seguro, ou outro mecanismo financeiro que assegure o cumprimento do plano de regularização.

Art. 128 - A emissão de novas licenças para construção nos lotes ficará suspensa até que seja comprovada a conclusão das obras de infraestrutura nas áreas diretamente afetadas.

Art. 129 - Nos casos de impossibilidade técnica ou financeira do responsável (loteador) para a conclusão das obras, o Município poderá, mediante autorização legislativa, assumir a execução da infraestrutura pendente, com posterior cobrança proporcional dos custos aos adquirentes dos lotes, nos limites da área afetada.

Art. 130 - O órgão municipal competente poderá exigir as modificações que se façam necessárias para a aprovação nos projetos de loteamento/desmembramento/ condomínio.

Art. 131 - Os projetos de loteamento que, antes da data de aprovação desta Lei, já tenham obtido as Diretrizes Urbanísticas do órgão municipal competente e os pareceres prévios dos órgãos ambientais pertinentes, poderão ter seus parâmetros respeitados, desde que a aprovação ocorra no prazo máximo de 2 (dois) anos a partir da vigência desta Lei.

Art. 132 - Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador serão aceitos como verdadeiros, não cabendo à Municipalidade quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Art. 133 - A Municipalidade não se responsabilizará por quaisquer discrepâncias encontradas nas dimensões e áreas dos lotes em qualquer tipo de parcelamento.

Art. 134 - A Municipalidade não expedirá licença para construção nos lotes aprovados em fase de implantação, enquanto não estiverem demarcados os lotes e concluídas e em funcionamento as redes de infraestrutura exigidas para os parcelamentos na presente Lei.

Art. 135 - As infrações às disposições legais e regulamentares relativas a esta Lei prescrevem em 05 (cinco) anos.

§1º A prescrição interrompe-se pela notificação, ou outro ato da autoridade competente, que objetive a sua apuração e consequente imposição da pena.

§2º Não corre o prazo prescricional enquanto houver processo administrativo pendente de decisão.

Art. 136 - Os processos administrativos de modificação de projetos serão examinados de acordo com o regime urbanístico vigente à época em que houver sido protocolizado na Prefeitura Municipal o requerimento de modificação.

Art. 137 - Decorridos os prazos a que se refere este Título será exigido novo pedido de aprovação e de licença, de acordo com as disposições desta Lei.

Art. 138 - A alteração do conteúdo referente ao parcelamento do solo para fins urbanos, após a aprovação da presente lei, somente ocorrerá mediante a apresentação de justificativas técnicas relativas ao conteúdo a ser modificado, as quais deverão ser submetidas em audiência pública, em estrita conformidade com as disposições do artigo 42-B do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e demais legislações federais, estaduais e municipais pertinentes, sendo necessária a anuência do órgão municipal de urbanismo e do Conselho Municipal da Cidade.

Parágrafo único. Qualquer proposta de alteração ao conteúdo desta lei que não atenda aos procedimentos estabelecidos no *caput* deste artigo será considerada inválida, não produzindo efeitos legais.

Art. 139 - Ficam revogadas todas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 306 de 30 de maio de 2000, e suas alterações.

Art. 140 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 141 -

§1º Para o condomínio de lotes com 10 (dez) ou mais unidades autônomas, será exigida área de recreação, com, pelo menos, 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade autônoma.

§2º As áreas de recreação próximas a áreas de estacionamento e circulação de veículos deverão ser delimitadas com cercas, cercas-vivas, muretas ou similares, de modo a garantir a segurança dos usuários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

§3º Em nenhuma hipótese as áreas de recreação poderão receber outra destinação.

Maratáizes, Espírito Santo, de de 2025.

Antônio Bitencourt
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO I – LISTA DE DEFINIÇÕES

ALINHAMENTO: Limite divisório entre o lote e o logradouro público.

ALVARÁ: Documento que consubstancia um ato administrativo de licença ou autorização municipal; documento expedido pela Administração Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras.

ÁREAS PÚBLICAS: São as áreas de um parcelamento destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público.

DESDOBRO: É a divisão física de um lote urbano (imóvel dotado de infraestrutura básica) em dois ou mais lotes menores.

DESMEMBRAMENTO: É a divisão física de glebas em lotes, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos.

EMBARGO: Providência legal de autoridade pública, tendente a sustar o prosseguimento de uma obra ou instalação cuja execução ou funcionamento esteja em desacordo com as prescrições legais.

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS: São os espaços, estabelecimentos ou instalações públicas destinadas ao ensino, cultura, esporte, lazer, saúde, assistência social, aprovados pela autoridade municipal competente.

EQUIPAMENTOS URBANOS: São os equipamentos das redes públicas de saneamento básico, redes de energia, telefonia, de televisão e de dados e os sistemas de distribuição de gás canalizado.

GABARITO: É o número de pavimentos da edificação.

GLEBA: Área do terreno não loteada e superior a um lote.

HABITE-SE: Documento expedido por órgão competente à vista da conclusão da obra, autorizando seu uso ou ocupação.

INTERDIÇÃO: Impedimento por ato da autoridade municipal competente, de ingresso em obra ou ocupação de edificação concluída.

LOGRADOURO PÚBLICO: Toda superfície destinada ao uso público, por pedestre ou veículos, e oficialmente reconhecida.

LOTE: Terreno oriundo de parcelamento de solo, com acesso a logradouro público dotado de infraestrutura, cujas dimensões e área atendam aos parâmetros urbanísticos definidos em lei municipal para a zona em que se localiza.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

LOTEAMENTO: É a subdivisão de glebas em lotes destinadas à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

PASSEIO ou CALÇADA: Parte do logradouro público reservado ao deslocamento de pedestres.

QUADRA: É a área resultante de loteamento delimitada por vias de circulação de veículos e podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo loteamento.

REMEMBRAMENTO ou UNIFICAÇÃO: É a soma das áreas de dois ou mais lotes, para a formação de novos lotes.

RENOVAÇÃO DE LICENÇA: Concessão de nova licença.

SISTEMA VIÁRIO: É o conjunto de vias e respectivas interconexões, acessos e travessias, destinados à circulação de veículos e pedestres.

TESTADA: Maior extensão possível do alinhamento, de um lote ou grupo de lotes, voltada para uma mesma via.

UNIDADE AUTÔNOMA: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO II – REQUERIMENTO PARA ANÁLISE DO PROJETO DE LOTEAMENTO/ DESMEMBRAMENTO/ REMEMBRAMENTO/ CONDOMÍNIO

REQUERIMENTO

À

[Nome do Órgão Municipal de Urbanismo]

[Endereço do Órgão Municipal de Urbanismo]

Assunto: Requerimento para Análise de Projetos de Loteamentos, Desmembramentos, Remembramentos e Condomínios

Eu, [Nome Completo do Requerente], portador do documento de identidade nº [Número do Documento] e CPF nº [Número do CPF], residente e domiciliado à [Endereço Completo], na qualidade de [proprietário da área/representante legal] da área situada à [Endereço Completo do Imóvel], venho, por meio deste, solicitar a análise e aprovação do projeto de [loteamento/ desdobro/ remembramento/ condomínio], conforme segue:

Descrição do Projeto:

Tipo de projeto: [Loteamento/Desdobro/Remembramento/Condomínio]

Localização: [Endereço Completo do Imóvel]

Área Total: [Área em m² ou hectares]

Declaro, sob as penas da lei, que todas as informações fornecidas neste requerimento são verdadeiras e completas, estando ciente de que qualquer falsidade ou omissão poderá resultar na rejeição deste pedido e na responsabilização civil e criminal conforme a legislação aplicável.

Adicionalmente, afirmo que estou apresentando toda a documentação mínima exigida pela legislação vigente sobre parcelamento do solo, conforme disposto na Lei Municipal do Parcelamento do Solo Urbano, para a análise e aprovação deste projeto.

Solicito, portanto, que sejam tomadas as providências necessárias para a análise e aprovação do projeto, de acordo com a regulamentação em vigor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Contato para Eventuais Esclarecimentos:

Telefone: [Número de Telefone]

E-mail: [Endereço de E-mail]

Maratáizes, [Data e ano]

Assinatura do Requerente:

[Nome Completo do Requerente]

Assinatura do Representante Legal (se aplicável):

[Nome Completo do Representante Legal]



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO III- MODELO DO TERMO DE COMPROMISSO

TERMO DE COMPROMISSO

Pelo presente Termo de Compromisso, o proprietário (ou responsável) do loteamento/ condomínio compromete-se perante a Prefeitura Municipal de Maratáizes a: [descrição das obras e infraestruturas a serem realizadas pelo proprietário/responsável].

[nome do proprietário ou responsável]

I- Partes:

1- De um lado, a Prefeitura Municipal de Maratáizes, representada por seu Prefeito Municipal [Nome do Prefeito], o Secretário Municipal [Nome do Secretário] e o Procurador Geral do Município [Nome do Procurador], e, do outro lado, [Nome do Proprietário ou Responsável], com sede (ou residente) à [Endereço Completo], doravante designado Loteador, proprietário (ou responsável) do loteamento aprovado pelo Decreto nº [Número do Decreto], datado de [Data da Aprovação do Decreto].

2- Fundamento Legal:

Este Termo de Compromisso fundamenta-se na Lei nº [Número da Lei], de [Data da Lei], que estabelece normas para o parcelamento do solo no Município.

3- Local e Data: Maratáizes, [dia/mês/ano].

II - Finalidade e Objeto

1- Finalidade:

O presente Termo tem a finalidade de formalizar as exigências legais relativas à responsabilidade do Loteador em executar, sem ônus para a Prefeitura, as obras de infraestrutura no loteamento aprovado, bem como a prestação de garantia para a execução das referidas obras.

2- Objeto:

O objeto deste Termo é a execução das obras de infraestrutura no loteamento referenciado pelo processo nº [Número do Processo] e no projeto aprovado pelo Decreto nº [Número do Decreto], datado de [Data do Decreto].

III - Obrigações e Prazos

1- Pelo presente Termo de Compromisso, o Loteador compromete-se a:

1.1. Executar, no prazo de 3 (três) anos e conforme cronograma aprovado, as seguintes obras: [Descrever as obras].



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

1.2. Facilitar a fiscalização permanente por parte da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços.

1.3. Incluir, nos compromissos e na escritura de compra e venda de lotes, a condição de que as construções somente poderão ser realizadas após a conclusão total das obras de infraestrutura e a demarcação definitiva dos lotes do empreendimento.

1.4. Solicitar prorrogação do prazo para a conclusão dos serviços, se necessário, com ampla justificativa. A falta de aceitação da prorrogação pela Prefeitura implicará em multa de [Valor da Multa] por dia útil de atraso.

1.5. Transferir à Prefeitura Municipal de Maratáizes, mediante escritura pública, as áreas públicas contidas no loteamento, totalizando [Total de m²] m², correspondente a [Percentual da Gleba] da gleba, distribuídas da seguinte forma: a) [Área Reservada a Equipamentos Comunitários] m², equivalente a [Percentual] da gleba. b) [Área Livre de Uso Público] m², equivalente a [Percentual] da gleba. c) [Área das Ruas] m², equivalente a [Percentual] da gleba.

1.6. Prestar garantia para a execução das obras de infraestrutura, conforme as modalidades admitidas na Lei [Número da Lei], incluindo: a) Garantia hipotecária das quadras nº [Números das Quadras], totalizando [Número de Lotes] lotes, equivalente ao custo orçado das obras.

1.7. Requerer a entrega total ou parcial das vias, logradouros e áreas reservadas ao uso público, sem ônus para a Prefeitura, após vistoria que as declare de acordo.

2- A garantia prestada será liberada conforme o andamento das obras, nas seguintes proporções:

- a. 30% após a conclusão da abertura das vias e assentamento de meios-fios.
- b. 30% após a conclusão da instalação das redes de abastecimento de água e eletricidade.
- c. 40% após a conclusão dos demais serviços.

IV - Eficácia e Validade

1- Eficácia:

O presente Termo entra em vigor na data de sua assinatura, adquirindo eficácia e validade na data de expedição do alvará de licença pelo órgão competente da Prefeitura e será encerrado após o cumprimento total das obrigações aqui estabelecidas.

2- Rescisão:

São causas de rescisão deste Termo o não cumprimento de qualquer cláusula, implicando na cassação do alvará de licença para a execução das obras.

V - Foro e Encerramento

1- Foro:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Para questões decorrentes deste Termo, é competente o Foro da Fazenda Pública Municipal.

2- Encerramento:

Assim, por estarem de acordo, as partes assinam este Termo de Compromisso, na presença das duas testemunhas abaixo.

Maratáizes, [Data/mês/ano].

Prefeito Municipal de Maratáizes

Secretário Municipal de Obras

Procurador Geral do Município

Proprietário (ou Responsável)

Testemunha

Testemunha



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO IV- MODELO DO DECRETO DE APROVAÇÃO

DECRETO Nº.

Aprova o “[nome do empreendimento]”,
situado no [localização], no Bairro [nome], neste
Município, a requerimento de [nome do requerente].

O PREFEITO MUNICIPAL DE MARATAÍZES, Estado do Espírito Santo, usando de atribuição legal e tendo em vista o que consta do processo protocolado sob n.º [número do protocolo].

DECRETA:

Art. 1º. Fica aprovado o “[nome do empreendimento]”, no Bairro [nome] neste Município, de propriedade de [nome do proprietário], com área de [valor da área] m² ([valor da área escrito por extenso]), sendo destinada a área de [valor da área] m² ([valor da área escrito por extenso]), equivalente a [valor]% da gleba para o sistema de circulação, [valor da área] m² ([valor da área escrito por extenso]), equivalente a [valor]% da gleba para equipamentos comunitários, tudo em conformidade com a planta aprovada pela Secretaria de Obras desta Prefeitura, anexa ao supramencionado processo.

Art. 2º. O “[nome do empreendimento]” compreende:

- a) Área dos lotes [valor da área] m² ([valor da área escrito por extenso]);
- b) Área de vias [valor da área] m² ([valor da área escrito por extenso]);
- c) Áreas livres de uso público [valor da área] m² ([valor da área escrito por extenso]);
- d) Área para equipamentos urbanos e comunitários [valor da área] m² ([valor da área escrito por extenso]);
- e) Outras áreas [valor da área] m² ([valor da área escrito por extenso]);
- f) Número de lotes [valor] ([valor da área escrito por extenso]);
- g) Número de quadras [valor] ([valor da área escrito por extenso]);



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

h) Área total loteada [valor da área] m² ([valor da área escrito por extenso]).

Art. 3º. Este Decreto entrará em vigor a partir da data de publicação, juntamente com o Termo de Compromisso, revogadas as disposições em contrário.

Maratáizes/ES, _____ de _____ de _____

ANTONIO BITENCOURT
Prefeito Municipal de Maratáizes