



Prefeitura Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

LEI MUNICIPAL Nº 816/1979

DISCIPLINA O PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE DOMINGOS MARTINS, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO.

O Prefeito Municipal de Domingos Martins, Estado do Espírito Santo, faz saber que a Câmara Municipal decretou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Esta lei define e aplica dispositivos inerentes ao parcelamento do solo do Município de Domingos Martins que poderá ser feito mediante loteamento e desmembramento.

Art. 2º Ficam estabelecidas as seguintes definições:

Loteamento – divisão planejada de um terreno, regularmente aprovada pela Prefeitura, para constituir uma pluralidade de lotes subordinados a um sistema de arruamento, serviços públicos e áreas de uso social.

Desmembramento – subdivisão da área urbana em lotes, destinados à edificação sem que se abram novas vias e sem que modifiquem as existentes, respeitando as dimensões mínimas previstas em lei.

Arruamento – abertura de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou a utilização coletiva.

Gleba – área de terreno não loteado e superior a um lote.

Quadra – área urbana circunscrita por logradouros públicos.

Zona – porção territorial do município com limites definidos em lei.

Setor – subdivisão de zona.

Lote – maior parcela ou subdivisão de uma gleba, destinada à edificação.

Recuo – afastamento que dá para a via pública.

Testada – linha limítrofe entre terreno e logradouro público.

Art. 3º As disposições desta Lei obrigam aos desmembramentos efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial ou qualquer outro título.

Art. 4º Em todo plano de parcelamento a ser implantado será exigido do proprietário e à suas expensas:

- a) Execução de vias, assentamento de meio fio e sarjetas;
- b) Execução de rede de abastecimento d'água e respectivo reservatório quando houver necessidade;
- c) Execução de rede de esgoto pluvial;
- d) Execução de rede elétrica;
- e) Execução e pavimentação de ruas;

- f) Execução da arborização de vias e áreas verdes;
- g) Cessão, por escritura pública das vias de circulação, praças, áreas verdes e demais logradouros públicos e pelo menos 2 (dois) lotes a serem utilizados para finalidade pública ou para permuta com vistas à consecução do mesmo fim.

Art. 5º Para aprovação de loteamentos, será exigida caução de uma área equivalente a 30% (trinta por cento) da área útil em lotes cuja liberação se dará à pedido do loteante e mediante laudo de vistoria em seguinte proporção:

- a) 40% (quarenta por cento) quando concluída a terraplanagem, assentamento de meios-fios e sarjetas;
- b) 30% (trinta por cento) quando concluídos os demais serviços.

Parágrafo único A caução prevista neste artigo, será objeto de escritura pública sem ônus para a Prefeitura Municipal, independente de escritura de que trata a letra g do artº 4º:

Art. 6º Antes da aprovação do loteamento o proprietário firmará um termo de compromisso, no qual constará obrigatoriamente:

- a) Expressa declaração, obrigando-se a respeitar o projeto apresentado para aprovação como também cumprir as determinações legais constantes desta Lei;
- b) Indicação dos 30% da área útil mencionada no artº 5º com designação e enumeração das quadras e lotes os quais serão caucionados, como garantia das obras a serem efetuadas no loteamento;
- c) Indicação das áreas de utilização pública que serão cedidas gratuitamente à Prefeitura Municipal, através de escritura pública, imediatamente após sua regularização no Cartório de Registro Geral de Imóveis;
- d) Indicação minuciosa das obras a serem executadas pelo proprietário, assim como o prazo em que se obriga a efetuá-las, não podendo exceder de 3 (três) anos à partir da data da aprovação.

§ 1º O Prefeito Municipal baixará decreto oficializando a aprovação do loteamento, após a assinatura do termo de compromisso, no qual deverão constar as condições em que o parcelamento é autorizado, as obras a serem realizadas, o prazo para execução as áreas cedidas ao Município, bem como as áreas caucionadas, como garantia da execução das obras.

§ 2º O loteante obrigatoriamente encaminhará mensalmente ao cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal, uma relação dos lotes vendidos.

§ 3º Estando o terreno gravado de ônus real, o termo de compromisso conterá as estipulações feitas pelo respectivo titular e será por este assinado.

§ 4º Nos loteamentos aprovados com base nesta Lei, a Prefeitura só concederá licença para construções em geral, após a conclusão das obras de infra-estruturas preconizadas nesta lei nas alíneas a e b do artigo 4º.

§ 5º O loteante deverá requerer, mediante apresentação da Certidão de Registro do loteamento e das escrituras de hipoteca e doação o respectivo alvará de licença.

Art. 7º Caso as obras não tenham sido realizadas integralmente no prazo previsto de 3 (três) anos a contar da data da aprovação, salvo caso fortuito ou motivo de força maior devidamente justificado e aceito pela municipalidade, o Município executará e promoverá a ação competente, para entregar por deliberação ou sentença, ao patrimônio os lotes caucionados, que se constituirão em bens de domínio do município.

Art. 8º Requisitos técnicos para o loteamento:

- a) Os loteamentos situados ao longo de cursos d'água e nascentes, deverão prever uma faixa de proteção, com largura mínima de 40 metros de cada lado da margem, podendo-se exigir largura maiores quando a situação ambiental local assim

necessitar a qual, poderá conter apenas rede viária transversal ou vias longitudinais para pedestre;

- b) ao longo das rodovias e ferrovias será obrigatório a reserva de uma faixa de no mínimo 15,00 metros de cada lado, salvo exigência em legislação específica;
- c) todo projeto deverá incorporar ao seu traçado viário os trechos já existentes para assegurar a continuidade do sistema viário;
- d) no traçado das vias públicas deverão ser observadas as seguintes condições:
 - 1) largura mínima da rua de 10,00 metros sendo 7,00 metros para faixa carroçável e 1,50 metros de passeio para cada lado;
 - 2) declividade máxima das vias 18% (dezoito por cento);
 - 3) declividade mínima das vias 0,5% (meio por cento);
 - 4) as ruas que possuírem terminação sem conexão direta para veículos com outros logradouros, terão retornos em que, o diâmetro da praça deverá ser igual no mínimo a duas vezes a largura da faixa carroçável da via e será obrigatória a sua conexão por meio de passagem para pedestre com largura mínima de 3,00 metros;
- e) dimensões mínimas de lotes urbanos, testada com 12,00 metros e 300,00 m²;
- f) dimensões mínimas dos lotes destinados a sítios de recreios: testada com 50,00 metros e 5.000,00 m²;
- g) mínimo de 30% da área total deverá ser destinada a ruas, praças, logradouros, servidão e área verde.

Art. 9º A pessoa física ou jurídica, proprietária de imóvel e interessado em loteá-lo ou desmembrá-lo para fins previsto nesta lei deverá requerer a aprovação do respectivo projeto, apresentando os seguintes documentos:

- a) Certidão de Cadastro do INCRA, quando se tratar de imóvel rural;
- b) título do domínio devidamente registrado no Registro Geral do Imóvel e Certidão vintenária;
- c) planta Geral do loteamento em 2 (duas) vias na escala 1.1000 conteúdo:
 - 1) A divisão de quadros em lotes com as respectivas dimensões áreas e numerações;
 - 2) As áreas verdes e destinadas a utilização pública, com as respectivas dimensões e áreas;
 - 3) As dimensões angulares do projeto com raios, cordas, pontos de tangências e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- d) Planta de situação do imóvel em 2 vias na escala 1.5000, com indicação dos loteamentos vizinhos e ruas adjacente;
- e) Planta plani - altimétrica do terreno, na escala 1.1000 contendo:
 - 1) As curvas de nível à distância de 5 em 5 metros;
 - 2) A localização de cursos d'água, mananciais, bosques, acidentes naturais e construções existentes;
 - 3) A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação e das áreas livres;
- f) Perfis longitudinais pelo eixo de cada uma das vias e praças projetadas nas escalas 1.1000 horizontal e 1.100 vertical;
- g) Projeto completo da rede distribuição de água, mostrando a fonte de abastecimento a diâmetragem das canalizações previsão de reservatório com capacidade adequada ao loteamento, acompanhado do respectivo orçamento;
- h) Projeto completo de rede de esgoto pluvial com a diâmetragem das canalizações acompanhado do respectivo orçamento;
- i) Projeto completo de iluminação pública e particular, de acordo com as normas adotadas pela Escelsa e seu orçamento;
- j) Cronograma de execução das obras;
- k) Memorial do projeto de loteamento;

- l)** Modelo do contrato contendo as condições de venda e relação dos servidores públicos e melhoramentos que serão executados pelo loteador e constante do termo de compromisso;
- m)** Contrato social, no caso de pessoa Jurídica;
- n)** Minuta das escrituras de doações bem como a de caução.

Art. 10 No caso de formação de sítios de recreios, indicar no memorial a área reservada florestal com suas destinações específicas.

Art. 11 Fica sempre a critério da Prefeitura Municipal, qualquer que seja o caso de parcelamento, por iniciativa particular, independente de sua localização a aceitação ou recusa do projeto ou qualquer dos seus detalhes;

Art. 12 A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as áreas existentes nos lotes e a planta aprovada será exclusivamente do loteador.

Art. 13 O prazo máximo para exame e aprovação de parcelamento é de 60 (sessenta) dias a contar da data de sua apresentação à Prefeitura Municipal não se computando o prazo que o interesse levar para atender qualquer solicitação da Prefeitura ou ainda por motivo de força maior, devidamente justificado no próprio processo.

Art. 14 Os desmembramentos e loteamentos efetuados sem autorização da Prefeitura Municipal, estarão sujeitas a multa, sem prejuízos das demais combinações legais, que obedecerão ao código tributário.

Art. 15 Não serão fornecidos alvarás de licença para construção em lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados pela Prefeitura Municipal.

Art. 16 Em caso de execução parcelada no plano de loteamento, deverão ser indicados os logradouros que serão abertos em cada etapa, podendo a Prefeitura Municipal, estabelecer a prioridade na abertura dos logradouros.

Art. 17 Uma vez realizadas todas as obras e serviços, à Prefeitura expedirá o Auto de Vistoria e liberará os lotes caucionados.

Art. 18 Verificada a infração de qualquer dispositivo desta lei, a qualquer tempo, expedirá a Prefeitura uma intimação ao proprietário e ao responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falta verificada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos, contados da data da emissão da intimação.

Art. 19 Ao caso do não cumprimento das exigências constantes da intimação, dentro do prazo concedido será lavrado o competente Auto de Infração e de embargo das obras se estiverem em andamento e de aplicação da multa, em ambos os casos.

Art. 20 Da penalidade do embargo ou multa, poderá o interessado recorrer desde que prove haver depositado a multa sem efeito suspensivo à Prefeitura, dentro do prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data do recebimento da notificação.

Art. 21 Pelas infrações das disposições da presente lei, sem prejuízo de outras providencias cabíveis, serão aplicadas ao proprietário as seguintes multas, pagas em moeda corrente:

- a) Por iniciar a execução da obras sem o projeto aprovado e/ ou depois de esgotados os prazos de execução: 100 (cem) vezes o maior salário de referência estabelecido pelo Governo Federal (M.V. R).
- b) Pelo prosseguimento das obras embargadas por dia excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa (item anterior): 10 (dez) vezes o M.V.R.
- c) Por provocar danos a terceiros, ao executar as obras: 20 (vinte) vezes o M.V.R.
- d) Por falta de providencias para somar as falhas de que trata o item anterior por dia: 5 (cinco) vezes o M.V.R.
- e) Por infração à qualquer dispositivo desta lei não discriminados nos itens anteriores: 2 (duas) vezes o M.V.R.

Art. 22 Nas reincidências as multas serão aplicadas em dobro.

Art. 23 O pagamento da multa, não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado e nem do ressarcimento de danos eventualmente causados.

Art. 24 Nos contratos de compromissos de compra e venda de lotes e nas respectivas escrituras deverá o responsável pelos loteamentos fazer constar, obrigatoriamente, as restrições que os mesmos estejam sujeitos pelos dispositivos desta lei, e da lei do loteamento.

Art. 25 Esta lei entrará, em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Registre-se, Publique-se e Cumpra-se.

Domingos Martins - ES, 25 de abril de 1979.

Elias Paganini
Prefeito Municipal