



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria Municipal de Administração

Lei n.º 2.686, de 9 de novembro de 2017.

Altera a Lei n.º 2.243, de 18 de setembro de 2012, que Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de São Gabriel da Palha, Estado do Espírito Santo, e dá outras providências.

LUCÉLIA PIM FERREIRA DA FONSECA, Prefeita Municipal de São Gabriel da Palha, do Estado do Espírito Santo,

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O inciso III, do Art. 6º, da Lei n.º 2.243, de 18 de setembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

III - áreas para parcelamento situadas em encostas, com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), limitando-se a 45% (quarenta e cinco por cento), salvo se apresentados estudos geotécnicos que atestem a estabilidade e a segurança do terreno, descrevendo os possíveis riscos e as medidas mitigadoras que possibilitem a ocupação da área, observando as diretrizes da MBR'S ABNT 11682: 1991 e 8044 e projetos de terraplanagem para serem analisados.

Art. 2º O Art. 8º, da Lei n.º 2.243, de 18 de setembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 8º Quando o loteamento se destinar a urbanização específica, a área mínima não poderá ser inferior a 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 10 m (dez metros).

Art. 3º O caput do Art. 12, da Lei n.º 2.243, de 18 de setembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 12 os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos não poderão apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento), devendo haver movimentos de terra necessários para atingir esse percentual em áreas acidentadas, com projetos de terraplanagem devidamente aprovados, não sendo computados como área pública os taludes. Estas áreas, até que seja apresentado o projeto de implantação nas mesmas, aprovados pelas secretarias competentes, deverão ser mantidas com vegetação natural existente.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria Municipal de Administração

Art. 4º O Art. 14, da Lei nº 2.243, de 18 de setembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 14 Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, internet e gás canalizado.

Art. 5º O caput do Art. 17, da Lei nº 2.243, de 18 de setembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 17 Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável atendendo à Lei Federal nº 6766/79, e suas alterações, salvo maiores exigências da legislação específica e Lei nº 12.651/12.

Art. 6º O caput do Art. 18, da Lei nº 2.243, de 18 de setembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 18 Nos loteamentos deverão ser implantados os mecanismos de controle das águas pluviais efluentes que são: dispositivos (individuais quando interno aos lotes e coletivos quando em áreas públicas ou previamente definidas para tal fim) a serem implantados que possibilitem o controle da vazão efluente, de maneira a garantir o lançamento de uma vazão de pico nos corpos receptores, para a implantação do empreendimento, próxima à vazão de pico existente antes da sua implantação, apresentado projeto juntamente com o projeto de parcelamento do solo ou projeto de drenagem.

Art. 7º O § 2º, do Inciso I, do Art. 18, da Lei nº 2.243, de 18 de setembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

I - reservatórios de amortecimento de cheias das redes de captação das águas pluviais do loteamento, controlando sua vazão para escoamento junto ao leito dos córregos;

Art. 8º O Art. 25, da Lei nº 2.243, de 18 de setembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 25 A declividade máxima permitida para os lotes será de 30% (trinta por cento), devendo haver os movimentos de terra necessários para atingir este valor nas áreas excessivamente acidentadas, ou seja, áreas entre 30% (trinta por cento) a 45%



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria Municipal de Administração

(quarenta e cinco por cento), mediante apresentação de projetos de terraplanagem para serem analisados.

Art. 9º O inciso III, do Art. 28, da Lei nº 2.243, de 18 de setembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

III - Ruas locais - destinadas ao acesso aos lotes, com largura mínima de 12,00 m (doze metros), leito com 8,00 m (oito metros) e passeios com 2,00 m (dois metros) cada;

Art. 10 O Art. 45, da Lei nº 2.243, de 18 de setembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 45 O Modelo de Parcelamento 1 (MP1), subdividido em MP1/01, MP1/02, MP1/03 e MP1/04, aplica-se às glebas a serem parceladas para edificação residencial e/ou comercial, e deverá atender aos seguintes requisitos:

I - quanto às dimensões mínimas dos lotes:

- a) MP1/01 – área mínima de 350,00 m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 12,00 m (doze metros);
- b) MP1/02 – área mínima de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 12,00 m (doze metros);
- c) MP1/03 - área mínima de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), e testada mínima de 10,00m (dez metros) quando destinados à edificação de conjunto habitacional de interesse social.
- d) MP1/04 - Áreas já consolidadas para fins residenciais e mistas, anteriormente à vigência desta Lei, para regularização fundiária urbana, mediante Lei específica, atendendo as diretrizes das legislações estaduais e federais.

II – quanto ao desdobro, será permitido desde que tenha a área mínima do Modelo de Parcelamento aprovado no Decreto de Aprovação do Loteamento.

III - quanto à infra-estrutura básica:

- a) implantação da rede de abastecimento d'água, com projeto aprovado pela concessionária do serviço de água;
- b) implantação da rede de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária de energia elétrica;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria Municipal de Administração

c) realização de obras para escoamento de águas pluviais, calçamento com blocos sextavados ou asfaltamento com meio-fio, após apresentação de projeto na Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano;

d) implantação da rede de esgoto sanitário, em todas as vias, com projeto aprovado pela concessionária competente.

IV - quanto às áreas públicas, que não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, observada a seguinte proporção mínima:

a) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários, não tendo declividade superior a 15% (quinze por cento);

b) 5% (cinco por cento) para áreas livres de uso público, não tendo declividade superior a 15% (quinze por cento) e mantida a vegetação natural;

c) 25 % (vinte e cinco por cento) para vias públicas;

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

V - quanto ao sistema viário:

a) observância das características especificadas na Seção II, Capítulo II, desta Lei;

b) assentamento de meios-fios;

c) pavimentação do leito das vias, não sendo permitido pavimentação em paralelepípedo.

Parágrafo único. Nos casos em que os lotes remanescentes e/ou casos especiais não se enquadrarem nos Termos deste artigo, caberá ao órgão competente da Prefeitura a análise e aprovação dos mesmos.

Art. 11 O § 2º, do Art. 52, da Lei nº 2.243, de 18 de setembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

§ 2º Caso as vias públicas não atinjam os 25% (vinte e cinco por cento), a diferença deverá ser adicionada à proporção dos incisos I e II, do § 1º, deste Artigo.

Art. 12 A alínea "b", do inciso II, do Art. 61, da Lei nº 2.243, de 18 de setembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

b) da infra-estrutura básica, esgotamento sanitário, água tratada, rede de energia com iluminação pública, pavimentação, drenagem pluvial com exceção dos sistemas



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria Municipal de Administração

individuais de disposição de esgoto sanitário e água tratada, com projetos aprovados pelos órgãos competentes;

Art. 13 O caput do Art. 64, da Lei nº 2.243, de 18 de setembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 64 O projeto de condomínio urbanístico inclui desenhos, memorial descritivo e cronograma físico das obras e serviços, laudo técnico florestal, desvinculação de rural para urbano e licenciamento ambiental expedidos pelo órgão competente.

Art. 14 O inciso III, do Art. 69, da Lei nº 2.243, de 18 de setembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

III - carta de viabilidade das concessionárias de serviço público de saneamento básico e energia elétrica e do Município com relação à pavimentação e drenagem, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;

Art. 15 O Art. 72, da Lei nº 2.243, de 18 de setembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 72 A aprovação do projeto de loteamento será feita mediante requerimento do proprietário, observadas as diretrizes urbanísticas fixadas, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade ou domínio útil do imóvel;

II - certidão de ônus reais e certidão negativa dos tributos municipais relativas ao imóvel;

III - laudo técnico do órgão florestal estadual e carta de desvinculação de imóvel rural para urbano;

IV - licenciamento emitido pelo órgão ambiental estadual;

V - certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo cartório de registro de imóveis competente;

VI - uma planta original do projeto em papel sulfite, na escala de 1:1.000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, e mais 5 (cinco) cópias, todas assinadas por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA-ES ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, registrado no Município e pelo proprietário, contendo as seguintes indicações e esclarecimentos:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria Municipal de Administração

- a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, devidamente demarcada in loco por piquetes de concreto nos cantos de cada lote das quadras;
  - b) as áreas públicas, com as respectivas dimensões e áreas;
  - c) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
  - d) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
  - e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos pontos de tangência das curvas das vias projetadas;
  - f) quadro demonstrativo da área total discriminando as áreas úteis, públicas e comunitárias, com a respectiva localização;
- VII - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação local e praças, na escala horizontal de 1:1.000 (um para mil) e na vertical de 1:100 (um para cem);
- VIII - projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação, cujo tipo será previamente determinado pelo Município, quando for o caso;
- IX - projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água, aprovado pela concessionária;
- X - projeto completo do sistema de esgoto sanitário aprovado pela concessionária competente, indicando a forma de coleta, tratamento e o local do lançamento dos resíduos;
- XI - projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, das ruas e lotes indicando e detalhando o dimensionamento e o caimento de coletas, assim como o local de lançamento;
- XII - projeto completo da rede de energia elétrica aprovado pela concessionária, obedecendo as suas medidas, padrões e normas;
- XIII - projeto de iluminação pública, cujo tipo será indicado pelo Município, observando as medidas, padrões e normas definidos pelo órgão competente, quando for o caso;
- XIV - projetos especiais, tais como: monumento, muro de contenção, a critério do Município, quando for o caso;
- XV - memorial descritivo do projeto, contendo obrigatoriamente:
- a) denominação, área, situação, limites e confrontações da gleba;
  - b) a descrição sucinta do loteamento, com as suas características gerais;
  - c) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria Municipal de Administração

- d) a indicação das áreas públicas, com a respectiva localização, que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- e) a indicação da área útil das quadras e respectivos lotes;
- f) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacência;
- g) a indicação e especificação dos encargos que o loteador se propõe a assumir quanto à infra-estrutura, equipamentos urbanos e com os compradores dos lotes;
- h) memorial descritivo das ruas, quadras e lotes.

XVI - cronograma de execução das obras, com a duração máxima de 3 (três) anos, constando de:

- a) demarcação das ruas e quadras, sendo os campos de quadra com piquetes de concreto com altura mínima acima do nível do solo de 0,60 cm (sessenta centímetros);
- b) serviço de terraplanagem das vias de circulação;
- c) execução da pavimentação das vias de circulação;
- d) instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
- e) implantação das redes de esgotamento sanitário e esgotamento pluvial;
- f) outras obrigações constantes dos projetos aprovados.

§ 1º Os projetos referidos nos Incisos VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII e XVI deste artigo deverão ser apresentados no original, e em mais 3 (três) cópias, e nos Incisos XV e XVI, 3 (três) vias originais, em papel ofício.

§ 2º O nivelamento para a elaboração dos projetos deverá tomar por base a referência de nível oficial, adotada pelo Município.

Art. 16 O Art. 76, da Lei nº 2.243, de 18 de setembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 76 A execução das obras, a que se refere Art. 73, e o Art. 74, deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, mediante uma das modalidades abaixo, registrada em cartório sem ônus para o Município.

- I – garantia hipotecária;
- II – caução em dinheiro;
- III – seguro garantia;

IV – caução em lotes devidamente averbada junto a matrícula do empreendimento.

§ 1º A garantia referida neste artigo nos Incisos I, II e III, terá o valor equivalente ao custo total orçado das obras, mediante apresentação de planilhas de custo, e o inciso IV o equivalente a no mínimo 40% (quarenta por cento) dos lotes.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria Municipal de Administração

§ 2º A garantia prestada será liberada à medida que forem executadas as obras na seguinte proporção:

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

Art. 17 O caput do Art. 77, da Lei nº 2.243, de 18 de setembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 77 Na garantia deverão ser destinados, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área útil do loteamento para este fim, observado o seguinte procedimento:

Art. 18 O § 1º, e o § 2º do Art. 81, da Lei nº 2.243, de 18 de setembro de 2012, passam a vigorar com a seguinte redação:

§ 1º O prazo máximo para o término das obras é de 3 (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 um período de 2 (dois) anos, a critério dos órgãos técnicos municipais.

Art. 19 O Art. 83, da Lei nº 2.243, de 18 de setembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 83 A edificação em lotes depende da inscrição do projeto do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, da execução de toda infra-estrutura no local da edificação e liberação do Alvará de Construção emitido pela Secretaria competente.

Art. 20 O Art. 85, da Lei nº 2.243, de 18 de setembro de 2012, passa a vigorar acrescido do inciso V, com a seguinte redação:

V - carta de desvinculação de imóvel rural para urbano.

Art. 21. O Art. 89, da Lei nº 2.243, de 18 de setembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 89 Os lotes resultantes de desmembramento deverão ter frente para logradouros já existentes com toda infra-estrutura.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria Municipal de Administração

Art. 22 O parágrafo único do artigo 102 da Lei nº 2.243, de 18 de setembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

Parágrafo único. Será cominada multa de 75 – Valor de Referência de São Gabriel da Palha - VRSGP quando a infração for cometida:

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento sem estar regularizado no Município e no Registro de Imóveis competente;

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no Art. 18, §§ 4º e 5º, da Lei Federal nº 6.766/79.

III - não atender a notificação de embargo e execução legal da obra, conforme projeto aprovado, sendo cominada nova multa a cada 15 (quinze) dias.

Art. 23 O item 1.1, do Capítulo III - OBRIGAÇÕES E PRAZOS, do Anexo II, da Lei nº 2.243, de 18 de setembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

1.1 – Executar no prazo de 3 (três) anos e consoante cronograma aprovado, os seguintes serviços:

Art. 24 Fica revogado o disposto na alínea “a”, do item 1.5, do Capítulo III - OBRIGAÇÕES E PRAZOS, do Anexo II, da Lei nº 2.243, de 18 de setembro de 2012.

Art. 25 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 26 Revogam-se as disposições em contrário.

Publique-se e Cumpra-se.

Gabinete da Prefeita Municipal de São Gabriel da Palha, Estado do Espírito Santo, 9 de novembro de 2017.

LUCÉLIA PIM FERREIRA DA FONSECA

Prefeita Municipal

Publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Espírito Santo.

LUIZMAR MIELKE

Secretário Municipal de Administração