

LEI Nº 7.943

O GOVERNADOR DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e dá outras providências.

Faço saber que a Assembléia Legislativa decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será disciplinado por esta Lei, na ocorrência das seguintes condições:

- I - quando o parcelamento localizar-se em áreas de interesse especial;
- II - quando o parcelamento localizar-se em áreas limítrofes dos municípios, ou quando parte do parcelamento pertencer a outro município;
- III - quando o parcelamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados);
- IV - quando o parcelamento localizar-se na Região Metropolitana da Grande Vitória.

Art. 2º Consideram-se de interesse especial:

I - as áreas compreendidas no entorno das Lagoas Juparanã e Juparanã-Mirim ou Lagoa Nova, situadas nos Municípios de Linhares, Sooretama e Rio Bananal, com a seguinte descrição dos seus limites:

- a) Lagoa Juparanã: começa na Rodovia ES 358, num ponto em frente à Igreja Nossa Senhora das Graças, na localidade de Comendador Rafael; segue por esta, em direção sul até o entroncamento com a antiga estrada Linhares - São Mateus; segue por esta estrada, em direção sul até o entroncamento com a Rodovia Federal BR - 101; segue por esta Rodovia, em direção sul até o Km 144; daí segue contornando a Lagoa mantendo a distância de 02 km (dois quilômetros) de sua margem até encontrar a Rodovia ES 358 nas proximidades da localidade Nativo do Pombo; segue por esta Rodovia, em direção sul até o ponto inicial;
- b) Lagoa Juparanã-Mirim ou Lagoa Nova: a faixa de 02 km (dois quilômetros) em torno de suas margens;

II - a área dos atuais distritos localizados ao longo do litoral do Estado:

a) no Município de Conceição da Barra:

- 1. Distrito-Sede;
- 2. Distrito de Itaúnas;

b) no Município de São Mateus:

- 1. Distrito-Sede;
- 2. Distrito de Barra Nova;

c) no Município de Linhares:

- 1. Distrito de Regência;

d) no Município de Aracruz:

- 1. Distrito de Riacho;

- 2. Distrito de Santa Cruz;
 - e) no Município de Fundão:
 - 1. Distrito de Praia Grande;
 - f) no Município de Guarapari:
 - 1. Distrito-Sede;
 - g) no Município de Anchieta:
 - 1. Distrito-Sede;
 - h) no Município de Piúma:
 - 1. Distrito-Sede;
 - 2. Distrito de Aghá;
 - i) no Município de Itapemirim:
 - 1. Distrito-Sede;
 - 2. Distrito de Itaipava;
 - j) no Município de Marataízes:
 - 1. Distrito-Sede;
 - k) no Município de Presidente Kennedy:
 - 1. Distrito-Sede;
- III - a área dos municípios da região de montanha:
- a) Afonso Cláudio;
 - b) Alfredo Chaves;
 - c) Castelo;
 - d) Conceição do Castelo;
 - e) Domingos Martins;
 - f) Marechal Floriano;
 - g) Santa Leopoldina;
 - h) Santa Maria de Jetibá;
 - i) Santa Teresa;
 - j) Vargem Alta;
 - k) Venda Nova do Imigrante.

Art. 3º Consideram-se localizados em áreas limítrofes os loteamentos ou desmembramentos que estiverem, no todo ou em parte, na faixa contínua de 01 km (um quilômetro) ao longo da divisa municipal.

Art. 4º A Região Metropolitana da Grande Vitória é o território constituído pelos Municípios de Vitória, Vila Velha, Serra, Cariacica, Viana, Guarapari e Fundão.

Art. 5º As áreas especiais, referidas nos incisos II e III do artigo 2º desta Lei, compreendem o território dos atuais distritos e municípios e não serão reduzidas pela sua eventual divisão.

Art. 6º O parcelamento do solo para fins urbanos procede-se sob a forma de loteamento e desmembramento.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com a abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com aproveitamento de sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

§4º Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e de energia elétrica domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados em zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social - ZHIS consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

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.

Art. 7º 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 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. 8º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, ou de expansão urbana delimitadas pela lei municipal de perímetro urbano.

Art. 9º Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços ou sujeitos à inundação, 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 lixo ou material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- IV** - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências da autoridade competente;
- V** - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- VI** - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VII** - 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;
- VIII** - em terrenos que não tenham acesso à via ou logradouros públicos;
- IX** - em sítios arqueológicos definidos em legislação federal, estadual ou municipal;
- X** - nas pontas e pontais do litoral e nos estuários dos rios, numa faixa de 100 m (cem metros) em torno das áreas lacustres.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O LOTEAMENTO

Seção I

Disposições Gerais

Art. 10. Salvo quando a legislação municipal determinar maiores exigências, o loteamento deverá atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos neste Capítulo.

Art. 11. A porcentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres e de uso público não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo quando o plano diretor ou a lei municipal de zoneamento estabelecer dimensões inferiores para a zona em que se situem.

Art. 12. No loteamento ou desmembramento não poderá resultar terreno encravado, sem saída direta para via ou logradouro público.

Art. 13. Na implantação dos projetos de loteamento ou desmembramento, deverão preservar as florestas e demais formas de vegetação natural dos estuários de rios e áreas lacustres, bem como a fauna existente.

Art. 14. 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 15 m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 15. As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Seção II

Do Loteamento

Subseção I

Das Áreas de Proteção das Lagoas e dos Mananciais

Art. 16. Nas áreas consideradas de proteção ao entorno das Lagoas Juparanã e Juparanã-Mirim e de proteção aos mananciais, os loteamentos deverão observar os seguintes requisitos:

I - os lotes terão área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 20 m (vinte metros);

II - a porcentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba;

III - reserva de faixa marginal “non aedificandi” de, no mínimo:

a) 150 m (cento e cinquenta metros) no entorno das Lagoas Juparanã e Juparanã-Mirim;

b) 100 m (cem metros) no entorno das lagoas, lagos e reservatórios naturais ou artificiais que forem utilizados como mananciais atuais e futuros, para captação de água potável;

c) 30 m (trinta metros) ao longo das margens dos rios ou outro curso d'água qualquer, contribuintes dos mananciais, observadas ainda as exigências da legislação ambiental;

IV - implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos urbanos:

a) sistema de escoamento das águas pluviais;

b) sistema de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário;

c) sistema de abastecimento de água potável;

d) rede de energia elétrica;

e) vias de circulação.

Parágrafo único. Nas áreas referidas no “caput” deste artigo, só será permitida a implantação de loteamento para uso residencial.

Art. 17. Não será permitida a deposição de esgotos sanitários, lixo e resíduos nas lagoas e nos mananciais.

Art. 18. Na implantação dos projetos de loteamento, serão obrigatórios a manutenção da vegetação existente, protegida pela legislação florestal vigente, e o respeito às características da topografia local, não se permitindo movimento de terra, cortes e aterros que possam alterar predatoriamente as formas dos acidentes naturais da região.

Art. 19. Aplicam-se aos projetos de desmembramento as disposições urbanísticas exigidas para loteamento estabelecidas nesta subseção, excetuando-se desta exigência o inciso II do artigo 16 desta Lei.

Subseção II

Das Áreas de Interesse Especial

Art. 20. Nos loteamentos da área de interesse especial, referente aos distritos litorâneos e municípios da região de montanha, definidos nos incisos II e III do artigo 2º desta Lei, deverão ser observados os seguintes requisitos:

I - os lotes terão área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10 m (dez metros), prevalecendo em qualquer hipótese às disposições da lei municipal, se existir;

II - quando o loteamento se destinar à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, o lote terá área e testada mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros), respectivamente, salvo maiores exigências da legislação municipal;

III - a porcentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres e de uso público não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo quando o plano diretor ou lei municipal de zoneamento estabelecer dimensões inferiores para a zona em que se situem.

IV - implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos urbanos:

- a)** sistema de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário;
- b)** sistema de escoamento das águas pluviais;
- c)** sistema de abastecimento de água potável;
- d)** rede de energia elétrica;
- e)** vias de circulação.

Art. 21. Não será permitida a disposição de esgotos sanitários, lixo e resíduos nas praias, nos manguezais, na orla dos cursos d'água e nos canais.

Art. 22. 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.

Art. 23. Aplicam-se aos projetos de desmembramento as disposições urbanísticas exigidas para loteamento estabelecidas nesta subseção, excetuando-se desta exigência o inciso III do artigo 20 desta Lei.

Subseção III

Das Áreas Limítrofes

Art. 24. Quando o loteamento estiver localizado em área limítrofe de município ou pertencer a mais de um município, observar-se-ão:

- I - os requisitos urbanísticos exigidos para as áreas de interesse especial;
- II - as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do município onde se pretende implantar o loteamento deverão articular-se com as do município vizinho, mantendo as mesmas características;
- III - quando a divisa intermunicipal não for curso d'água, é obrigatória a execução de uma via de circulação na divisa, acompanhando o traçado desta.

Subseção IV

Da Região Metropolitana da Grande Vitória

Art. 25. Nos loteamentos da Região Metropolitana da Grande Vitória, deverão ser observados os seguintes requisitos:

- I - os lotes terão área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10 m (dez metros), em qualquer hipótese, prevalecendo às disposições de lei municipal, se existir;
- II - quando o loteamento se destinar à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, o lote terá área e testada mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros), respectivamente, salvo maiores exigências da legislação municipal;
- III - a porcentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres e de uso público não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo quando o plano diretor ou a lei municipal de zoneamento estabelecer dimensões inferiores para a zona em que se situem;
- IV - implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos urbanos:
 - a) sistema de abastecimento de água potável;
 - b) sistema de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário;
 - c) sistema de escoamento das águas pluviais;
 - d) rede de distribuição de energia elétrica;
 - e) vias de circulação.

Art. 26. Aplicam-se aos projetos de desmembramento as disposições urbanísticas exigidas para loteamento estabelecidas nesta subseção, excetuando-se desta exigência o inciso III do artigo 25 desta Lei.

Subseção V

Dos Loteamentos com Área Superior a 1.000.000 m²

Art. 27. Os loteamentos oriundos de gleba com área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados), assim registrada no registro de imóveis, à data de vigência desta Lei, e a serem implantados fora das áreas especiais referidas nesta Lei, deverão observar os seguintes requisitos:

I - os lotes terão área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10 m (dez metros), em qualquer hipótese, prevalecendo às disposições da lei municipal, se existir;

II - quando o loteamento se destinar à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, o lote terá área e testada mínima de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) e 10 m (dez metros), respectivamente, salvo maiores exigências da legislação municipal;

III - a porcentagem de áreas públicas destinada ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres e de uso público não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo quando o plano diretor ou a lei municipal de zoneamento estabelecer dimensões inferiores para a zona em que se situem;

IV - implantação dos seguintes equipamentos urbanos:

a) rede de abastecimento de água potável;

b) rede de distribuição de energia elétrica;

c) sistema de escoamento de água pluvial;

d) sistema de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário.

Art. 28. No sistema de vias de circulação do loteamento deverá ser prevista uma via de circulação de veículos, com faixa de domínio, alinhamento a alinhamento, mínima de 26 m (vinte e seis metros), a cada 1.500 m (mil e quinhentos metros).

Art. 29. Deve ser prevista no projeto de loteamento uma área destinada ao tratamento de esgotos sanitários.

Art. 30. No loteamento localizado nas áreas referidas nos incisos I, II e IV do artigo 1º desta Lei, deverão ser observadas as exigências específicas estabelecidas para cada área, sem prejuízo dos artigos 28 e 29 desta Lei.

Subseção VI

Dos Loteamentos Industriais

Art. 31. Os loteamentos destinados a uso industrial deverão ser localizados em zonas reservadas à instalação de indústrias definidas em esquema de zoneamento urbano, aprovado por lei, que compatibilize as atividades industriais com a proteção ambiental.

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

I - situar-se em áreas que apresentem capacidade de assimilação de efluentes e proteção ambiental, respeitadas quaisquer restrições legais ao uso do solo;

II - quando o loteamento se destinar à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, o lote terá área e testada mínima de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) e 10 m (dez metros), respectivamente, salvo maiores exigências da legislação municipal;

III - localizar-se em áreas cujas condições favoreçam a instalação adequada de infra-estrutura de serviços básicos necessária a seu funcionamento e segurança;

IV - dispor, em seu interior, de áreas de proteção ambiental que minimizem os efeitos da poluição, em relação a outros usos;

V - 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;

VI - manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes;

VII - 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. 32. Nos loteamentos destinados ao uso industrial deverão ser observados os seguintes requisitos:

I - a porcentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres e de uso público não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo quando o plano diretor ou a lei municipal de zoneamento estabelecer dimensões inferiores para a zona em que se situem;

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 III

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 33. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, a quem compete também a fixação das diretrizes estabelecidas na lei federal de parcelamento do solo.

Art. 34. A aprovação do projeto de loteamento e desmembramento, pela Prefeitura Municipal, será precedido da expedição, pelo Estado, de laudo técnico do órgão florestal e de licenciamento ambiental.

Art. 35. 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. 36. Caberá ao órgão ambiental competente avaliar:

I - normas e restrições legais quanto ao uso e ocupação da área pretendida afetas à unidade de conservação, proteção e conservação da fauna e da flora;

II - sistema de esgotamento sanitário;

III - sistema de drenagem pluvial superficial;

- IV** - sistema de abastecimento de água potável;
- V** - sistema de controle de emissões atmosféricas provenientes de atividades de terraplanagem;
- VI** - sistema de coleta e disposição de resíduos sólidos.

Art. 37. Caberá ao órgão técnico metropolitano, quando instituído, o exame e a anuência prévia à aprovação dos projetos de parcelamento do solo nos municípios integrantes da Região Metropolitana.

CAPÍTULO IV

DO REGISTRO

Art. 38. Para os efeitos do artigo 50 da Lei Federal nº 6.766, de 19.12.1979, o Ministério Público Estadual fiscalizará a observância das normas complementares estaduais, em especial, desta Lei.

Art. 39. Os Oficiais de Registro de Imóveis, no atendimento do artigo 19 da Lei Federal nº 6.766/79, deverão abrir vistas dos autos, no prazo referido no citado artigo 19, obrigatoriamente, sempre ao representante do Ministério Público, independentemente da existência de impugnação de terceiros que, se oferecida, merecerá o processamento estabelecido em lei.

Art. 40. Nas alterações de uso do solo rural para fins urbanos, deverá ser observado o disposto no artigo 53 da Lei Federal nº 6.766/79.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 41. As transgressões a qualquer dispositivo desta Lei sujeitarão o infrator às sanções penais, cíveis e administrativas, na forma da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 42. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 43. Fica revogada a Lei nº 3.384, de 27.11.1980.

Ordeno, portanto, a todas as autoridades que a cumpram e a façam cumprir como nela se contém.

O Secretário de Estado da Justiça faça publicá-la, imprimir e correr.

Palácio Anchieta, em Vitória, em 16 de dezembro de 2004.

PAULO CESAR HARTUNG GOMES

Governador do Estado

FERNANDO ZARDINI ANTONIO

Secretário de Estado da Justiça

NEIVALDO BRAGATO

Secretário de Estado do Governo

GUILHERME GOMES DIAS

Secretário de Estado do
Planejamento, Orçamento e Gestão

MARIA DA GLÓRIA BRITO ABAURRE

Secretária de Estado do Meio
Ambiente e Recursos Hídricos

RITA DE CASSIA PASTE CAMATA

Secretaria de Estado
de Desenvolvimento, Infra-
Estrutura e dos Transportes