



PREFEITURA DE
VILA VELHA

Loteamento

O que é?

É a divisão de uma grande área (gleba) em lotes menores, com a abertura de novas vias de circulação, ou prolongamento de logradouros públicos, modificação ou ampliação das vias já existentes. Deverá contemplar ainda, destinação de áreas reservadas a “áreas livres de uso público”, a “equipamento comunitários” bem como prever a implantação de infraestrutura básica na área, como sistemas de esgoto, de abastecimento de água, iluminação, energia e vias de circulação, ou seja, o desenvolvimento de um bairro planejado.

Considera-se gleba a área de terreno que não foi objeto de Loteamento e Desmembramento.

Podemos ter diversos tipos de loteamento como residencial, comercial, industrial e de Acesso Controlado que pode ser com fim residencial, misto ou empresarial e caracteriza-se pelo perímetro fechado.

Deve ser protocolado obedecendo as seguintes etapas:

1. **Solicitação das diretrizes urbanísticas;**
2. **Aprovação prévia do EVU – Estudo de Viabilidade Urbanística;**
3. **Processo de aprovação do Loteamento;**

Órgão Responsável/Departamento

SEMDU – Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade/
Gerência de Planejamento Urbano

Horário de Atendimento

8:00 às 17:00h. Para atendimento com os analistas deve ser feito agendamento.

Horário de funcionamento: 08:00h até 18:00h

Telefone: (27) 3149-7200

Endereço: Avenida Santa Leopoldina, 840 – Coqueiral de Itaparica, Vila Velha, ES - CEP: 29.102-375



PREFEITURA DE
VILA VELHA

Quem pode Solicitar

Proprietário do imóvel ou seu representante legal (com procuração).

Onde Solicitar

Por meio do site da PMVV.

Após efetuar cadastro no site o processo eletrônico estará apto a ser iniciado.

Documentos Necessários/Informações Necessárias

Os documentos exigidos para a solicitação das diretrizes urbanísticas do loteamento conforme LC 065/2018, Art. 195 :

- a) Certidão de ônus atualizada da gleba, emitida pelo Registro Geral de Imóveis do município;
- b) Documentação pessoal ou constitutiva do proprietário da gleba;
- c) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do autor dos projetos e comprovante de pagamento;
- d) Certidão negativa dos tributos municipais do imóvel e do autor da planta planialtimétrica;
- e) Planta planialtimétrica da gleba ou lote, georreferenciada no datum SIRGAS 2000, em escala legível, com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado, onde constem as seguintes informações:
 - denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas, com a indicação das propriedades lindeiras, área e demais elementos de descrição e caracterização de imóveis;
 - indicação, com a exata localização, até a distância de 200,00m (duzentos

Horário de funcionamento: 08:00h até 18:00h

Telefone: (27) 3149-7200

Endereço: Avenida Santa Leopoldina, 840 – Coqueiral de Itaparica, Vila Velha, ES - CEP: 29.102-375



**PREFEITURA DE
VILA VELHA**

- metros) das divisas da gleba objeto do pedido:
- nascentes, praias, cursos d'água, lagoas, reservatórios d'água naturais e bens e manifestações de valor histórico e natural;
- florestas, bosques e demais formas de vegetação natural;
- construções existentes com a indicação de suas atividades e em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural;
- ferrovias, rodovias e dutovias e de suas faixas de domínio;
- arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, das vias de comunicação, das áreas livres dos equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- serviços públicos existentes, com a distância das divisas da gleba de terreno a ser parcelada.
- o tipo de uso predominantemente a que o loteamento se destina.

f) Planta planialtimétrica da gleba ou lote, georreferenciada no datum SIRGAS 2000, em escala legível, com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado, onde constem as seguintes informações:

g) Arquivo digital da planta planialtimétrica descrita no inciso V.

Documentos necessários para solicitação do Estudo de Viabilidade conforme LC 065/2018, Art. 201:

- a) Certidão de ônus atualizada da gleba, emitida pelo Registro Geral de Imóveis do município;
- b) Documentação pessoal ou constitutiva do proprietário da gleba;
- c) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do autor dos projetos e comprovante de pagamento;

Horário de funcionamento: 08:00h até 18:00h

Telefone: (27) 3149-7200

Endereço: Avenida Santa Leopoldina, 840 – Coqueiral de Itaparica, Vila Velha, ES - CEP: 29.102-375



**PREFEITURA DE
VILA VELHA**

- d) Certidão negativa dos tributos municipais do imóvel e do autor do projeto;
- e) Comprovação de abertura de processo de licenciamento ambiental;
- f) Declaração das concessionárias de água, esgoto e energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba ou lote a ser parcelado;
- g) Projeto preliminar do parcelamento, georreferenciado no datum SIRGAS 2000, em escala legível, elaborado sobre o levantamento planialtimétrico de que trata esta Lei e assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado, contendo os seguintes elementos:
- a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões;
 - as áreas públicas, com as respectivas dimensões e área;
 - o sistema de vias com a respectiva hierarquia; e
 - quadro demonstrativo, contendo a área total do loteamento, as áreas úteis, públicas e comunitárias.
 - Anteprojeto do sistema de escoamento das águas pluviais, indicando o local de disposição;
- h) Arquivo digital do projeto descrito no inciso VII.
- i) Abertura do processo por meio do site da PMVV.

Documentos Necessários para o processo de aprovação do loteamento conforme LC nº 065/2018, Art. 204:

- a) Certidão de ônus atualizada da gleba, emitida pelo Registro Geral de Imóveis do município;
- b) Documentação pessoal ou constitutiva do proprietário da gleba;
- c) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do autor dos projetos e comprovante de pagamento;

Horário de funcionamento: 08:00h até 18:00h

Telefone: (27) 3149-7200

Endereço: Avenida Santa Leopoldina, 840 – Coqueiral de Itaparica, Vila Velha, ES - CEP: 29.102-375



**PREFEITURA DE
VILA VELHA**

- d) **Certidão negativa dos tributos municipais do imóvel e do autor do projeto;**
- e) **Licença ambiental prévia, emitido pelo órgão ambiental competente;**
- f) **Declaração das concessionárias de água, esgoto e energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;**
- g) **Projeto do loteamento, georreferenciado no datum SIRGAS 2000 em escala legível, assinado pelo proprietário ou seu representante legale por profissional legalmente habilitado, contendo as seguintes indicações e informações:**
- **O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;**
 - **A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração**
 - **As áreas públicas, com as respectivas dimensões e áreas;**
 - **O sistema de vias com a respectiva hierarquia;**
 - **As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, pontos de tangência e ângulos;**
 - **A indicação do alinhamento e nivelamento das vias projetadas;**
 - **Quadro demonstrativo da área total, discriminando as áreas de lotes, áreas públicas e comunitárias com a respectiva localização e percentuais.**
- h) **Perfis longitudinais e transversais e transversais de todas as vias de circulação local e praças, em escala legível;**
- i) **Memorial descritivo do projeto contendo, obrigatoriamente, pelo menos:**
- **Denominação, área, situação, limites e confrontações da gleba;**
 - **A descrição do loteamento com as características;**
 - **As condições urbanísticas do loteamento e as diretrizes fixadas nesta lei;**



**PREFEITURA DE
VILA VELHA**

- A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
- Indicação e especificação dos encargos e obras que o loteador se obriga quanto à infraestrutura;
- Arquivo digital contendo todos os documentos elencados anteriormente.

Principais Etapas

Abertura do processo por meio do site da PMVV.

Conferência de documentação e encaminhamento do processo.

Processo tramita para os setores de análises (SEMDU/SEMMA/SEMDEST) para apontamentos de eventuais adequações.

Após as análises da SEMDU/SEMMA/SEMDEST, conforme legislação, o processo segue para SEMDU para elaboração e junção dos pareceres (SEMDU/SEMMA/SEMDEST).

Requerente apresenta o comprovante de pagamento do DAM.

Após verificação da baixa do pagamento, o processo retorna à Gerência de Planejamento Urbano e Mobilidade para validação e aprovação do Loteamento.

Encaminhamentos necessários para outros setores da PMVV, caso necessário. Arquivamento do processo, aguardando solicitação de licenciamento para construção.

Taxas

Há para esse serviço a cobrança de taxa, conforme o Código Tributário Municipal - Lei nº 3.375/1997 e atualização pela Lei nº 6.562/2021 e Lei nº 6.761/2022.

Horário de funcionamento: 08:00h até 18:00h

Telefone: (27) 3149-7200

Endereço: Avenida Santa Leopoldina, 840 – Coqueiral de Itaparica, Vila Velha, ES - CEP: 29.102-375



PREFEITURA DE
VILA VELHA

Previsão de Realização

Sem previsão, pois vários fatores, como o tempo de resolução das eventuais adequações, interferem no processo.

Mais informações

DAM: Documento de Arrecadação Municipal.

Fundamentação Legal: Código de Edificações Gerais - **Lei Complementar nº 046/2016**, Plano Diretor Municipal - **Lei Complementar nº 065/2018**, Código Tributário Municipal - **Lei nº 3.375/1997** e atualização pela **Lei nº 6.562/2021** e **Lei nº 6.761/2022**.