



PREFEITURA DE  
**VILA VELHA**

## Loteamentos

### 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, a destinação de áreas destinadas a “áreas livres de uso público” e destinadas a “equipamento comunitários”, prevê 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 loteamento, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamentos, modificações ou ampliações das vias existentes.

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

Devendo ser dada entrada após a aprovação prévia do EVU – Estudo de Viabilidade Urbanística.

### Órgão Responsável/Departamento

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

### Horário de Atendimento

8:00 às 17:00h.

### 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.

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**

Para maiores detalhes quanto ao procedimento de cadastramento e/ou de abertura do processo eletrônico acompanhe o passo a passo do **Manual Processo Cidadão**.

### **Documentos Necessários/Informações Necessárias**

Os documentos exigidos, conforme **LC nº 065/2018, (art. 159 a 193)**, para os serviços prestados pelo Município, são:

1. Requerimento padrão, à disposição no Centro do Empreendedor, com a síntese do pedido, a qualificação dos requerentes e/ou do procurador, quando for o caso;
2. Destacamos que deve ser apresentada cópia das Diretrizes Urbanísticas emitidas pela PMVV e da planta de levantamento topográfico georreferenciado; e cópia dos projetos de EVU – Estudo de Viabilidade Urbanistas, previamente “aprovados” pela PMVV e informar os processos relativos a área (DU, e EVU, Consulta Previa, Licenciamento...);
3. O requerimento deverá estar acompanhado de procuração simples com reconhecimento de firma, quando for o caso;
4. Cópia da documentação pessoal ou constitutivo do proprietário da gleba, tais como:
  - Carteira de Identidade e CPF do procurador, quando for o caso;
  - CPF Cadastro de Pessoa Física, Carteira de Identidade, ou correlato;
  - Contrato ou Estatuto Social, atos constitutivos e instrumento comprobatório de poderes/representação, quando o proprietário for pessoa jurídica.
5. Cópia de Certidão de ônus atualizada do registro dos imóveis emitida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis do município, contendo número de matrícula do imóvel, área total da gleba/lote, confrontantes diretos, nome do proprietário, sendo que tais informações deverão estar compatíveis com o projeto;
  - Certidão Negativa de Débitos dos imóveis;
  - Certidão Negativa de Débitos do autor do projeto.
6. Declaração das concessionárias de saneamento básico e energia elétrica quanto a viabilidade de atendimento;
7. Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do autor do projeto e cópia de 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**

8. Licença Ambiental Prévia – LP emitido pelo órgão competente;
9. Projeto: para o protocolo, deverá ser entregue apenas uma cópia do PROJETO LOTEAMENTO (urbanístico completo), georreferenciado no datum SIRGAS ou WGS 84, em escala legível, assinado pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado, contendo, as seguintes informações:
  - a) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
  - b) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração; 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, pontos de tangência e ângulos;
  - e) a indicação do alinhamento e nivelamento das vias projetadas;
  - f) quadro demonstrativo da área total, discriminando as áreas de lotes, áreas públicas e comunitárias, com a respectiva localização e percentuais.

Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação local e praças, em escala legível;

**IX - memorial descritivo do projeto contendo, obrigatoriamente, pelo menos:**

- a) denominação, área, situação, limites e confrontações da gleba;
- b) a descrição do loteamento com as características;
- c) as condições urbanísticas do loteamento e as diretrizes fixadas nesta Lei;
- d) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
- e) indicação e especificação dos encargos e obras que o loteador se obriga quanto à infraestrutura;

Arquivo digital contendo todos os documentos elencados anteriormente.

**I - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação local e praças, na escala horizontal de 1: 1.000 (um por mil) e na vertical de 1: 100 (um por cem);**

**II - projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação, cujo tipo será previamente determinado pela Prefeitura;**

**III - projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água e respectiva rede de distribuição, aprovado pelo órgão competente responsável pelo serviço de distribuição de água, indicando a fonte abastecedora e volume;**



**PREFEITURA DE  
VILA VELHA**

**IV - projeto completo do sistema de esgoto sanitário aprovado pelo órgão competente - CESAN, indicando a forma de coleta, tratamento e o local do lançamento dos resíduos e a forma de prevenção dos efeitos deletérios;**

**V - projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos coletores, assim como o local de lançamento, conforme:**

**a) planta baixa na escala 1:1.000 (um por mil) ou 1:2.000 (um por dois mil) com curvas de nível de metro em metro, onde será traçado ao longo de todas as vias públicas a rede de drenagem, os poços de visita e as bocas de lobo coletoras;**

**b) perfis longitudinais de cada trecho, nas escalas horizontal 1:1.000 (um por mil) e vertical 1:100 (um por cem), apresentando o “greide” de rua e o coletor, sendo necessário cotar a profundidade de cada poço de visita existente, sobre a linha que o representa. Deverá ser expresso ainda, na parte superior do coletor, o número do trecho e seu comprimento e, na parte inferior, separados por traços de união, diâmetro, a vazão e a declividade correspondente;**

**c) memorial descritivo e justificativo da solução apresentada e especificações de materiais a serem empregados, em documentos digitalizados ou datilografados, bem como as planilhas de cálculo, todas assinadas pelo autor do projeto;**

**d) projeto completo da rede de energia elétrica, aprovado pelo órgão competente – ESCELSA, obedecendo suas medidas, padrões e normas.**

**VI - projeto de iluminação pública, cujo tipo será indicado pelo órgão municipal competente, obedecendo medidas, padrões e normas do órgão competente - ESCELSA;**

**VII - projeto de arborização das vias de circulação local;**

**VIII - projeto paisagístico das praças indicando o tipo de revestimento e arborização;**

**IX - projetos especiais, tais como: obras de arte e muro de contenção, a critério do órgão municipal competente, quando for o caso;**

**X - memorial descritivo do projeto contendo, obrigatoriamente, pelo menos:**

**a) denominação, área, situação, limites e confrontações da gleba;**

**b) a descrição do loteamento com as características;**

**c) as condições urbanísticas do loteamento e as diretrizes fixadas nesta Lei;**

**d) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;**

**e) indicação e especificação dos encargos e obras que o loteador se obriga quanto a infraestrutura;**



**PREFEITURA DE  
VILA VELHA**

XI - cronograma de execução das obras, com a duração máxima de 4 (quatro) anos, constando de, no mínimo:

- a) locação das ruas e quadras;
- b) serviço de terraplanagem e preparo do solo
- c) assentamento de meios-fios e obras de pavimentação viária com as características geométricas, infraestruturas e paisagísticas das vias;
- d) instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
- e) implantação das redes de escoamento de águas públicas e iluminação Pública, quando for o caso;
- f) outras obrigações constantes dos projetos aprovados.

Após a análise e estando apto à aprovação, serão solicitadas 4 vias, sendo uma em papel vegetal e três cópias ou impressões em papel sulfite, todas devidamente assinadas e com reconhecimento de firma.

### **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.



PREFEITURA DE  
**VILA VELHA**

## Taxas

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

## 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**.