

NORMA DE USO DO SOLO

EM LOTEAMENTOS E ÁREAS DE PROPRIEDADE DA SUPPIN

VERSÃO JUNHO-2016

SUMÁRIO

1. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	3
2. DOS PROJETOS	5
2.1. DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA:	6
2.2. DETALHAMENTO DA DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA:	7
2.2.1. O PROJETO ARQUITETÔNICO DEVERÁ CONTER OS SEGUINTE ELEMENTOS TÉCNICOS:.....	7
2.2.2. A ANOTAÇÃO OU REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART OU RRT) DEVERÁ CONTER OS SEGUINTE ELEMENTOS TÉCNICOS:	9
2.2.3. O MEMORIAL DESCRITIVO DO PROJETO DEVERÁ CONTER OS SEGUINTE ELEMENTOS TÉCNICOS:.....	9
2.2.4. O CRONOGRAMA FÍSICO DA EXECUÇÃO DA OBRA DEVERÁ CONTER OS SEGUINTE ELEMENTOS TÉCNICOS:	10
2.2.5. O PROJETO DE APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS DEVERÁ CONTER OS SEGUINTE ELEMENTOS TÉCNICOS:	10
2.3. CÁLCULO DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO TERRENO:.....	11
2.4. PROCEDIMENTOS PARA ANÁLISE DO PROJETO:.....	16
3. DAS OBRAS	18
3.1. DEMARCAÇÃO DAS DIVISAS DOS LOTES.....	18
3.2. INÍCIO DAS OBRAS	18
3.3. CONCLUSÃO DAS OBRAS	20
4. DA OPERAÇÃO DAS EMPRESAS.....	21
4.1. QUITAÇÃO TÉCNICA	22
5. CONFRONTAÇÃO DE ÁREAS.....	23
6. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	24

NORMA DE USO DO SOLO EM LOTEAMENTOS E ÁREAS
DE PROPRIEDADE DA SUPPIN

O Conselho de Administração da Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial - SUPPIN, usando de suas atribuições legais conferidas pela Lei Complementar Estadual nº 372, de 29 de junho de 2006,

RESOLVE:

Art. 1º - De acordo com a decisão tomada em reunião no dia 16 de junho de 2016, aprovar a **NORMA DE USO DO SOLO EM LOTEAMENTOS E ÁREAS DE PROPRIEDADE DA SUPPIN**, de conformidade com o que se estabelece a seguir:

1. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 1.1. A presente norma objetiva fixar diretrizes gerais às empresas que pretendam se instalar em loteamentos de propriedade da SUPPIN e para áreas que não possuem loteamento implantado;
- 1.2. As empresas deverão apresentar à SUPPIN projetos e demais documentos solicitados nessa Norma para análise, apreciação, aprovação e demais providências que forem necessárias;
- 1.3. A SUPPIN, através de seu corpo técnico, fiscalizará o cumprimento desta Norma;
- 1.4. O cumprimento desta Norma não desobriga as empresas da obediência de leis, regulamentos, códigos, posturas de uso e ocupação do solo, proteção ambiental ou outros dispositivos determinados pelo Município, Estado e Governo Federal, através de qualquer órgão oficial;
- 1.5. É vedado qualquer tipo de construção em loteamentos de propriedade da SUPPIN sem a prévia anuência e aprovação do projeto arquitetônico pela Autarquia;

- 1.6. As empresas deverão apresentar os projetos arquitetônicos para análise e aprovação da SUPPIN, junto dos demais documentos previstos nesta Norma. Os projetos deverão ser elaborados por profissionais devidamente habilitados e registrados nos conselhos de classe (CAU ou CREA);
- 1.7. As empresas que adquirirem lotes em loteamentos de propriedade da SUPPIN deverão respeitar a Legislação do Município onde se situa o lote adquirido, em especial quanto ao projeto, a construção e zoneamento urbano;
- 1.8. Após a assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda dos lotes, a SUPPIN se responsabilizará em fornecer à promitente compradora os elementos técnicos necessários à locação das divisas e à elaboração dos projetos arquitetônico e complementares, como por exemplo, a indicação dos pontos de ligação das redes de infraestrutura pública do loteamento para atendimento ao lote e a demarcação topográfica do terreno;
- 1.9. O fechamento e/ou cercamento dos lotes é obrigatório e tem por finalidade a delimitação física dos limites do terreno adquirido através de Contrato de Promessa de Compra e Venda;
- 1.10. A manutenção e limpeza do lote ficam a cargo da promitente compradora, bem como a responsabilidade por executar a pavimentação e a manutenção das calçadas de seus lotes, conforme determinação dos Municípios;
- 1.11. O Gerenciamento dos resíduos oriundos das fases de implantação e operação é de responsabilidade da empresa adquirente dos lotes e devem obedecer as legislações ambientais municipais, estaduais e federais pertinentes;
- 1.12. As áreas verdes ou áreas de Preservação Ambiental localizadas nas divisas dos lotes comercializados deverão ser respeitadas pela promitente compradora, a qual deverá manter as divisas estabelecidas em Contrato e demarcadas pela equipe de topografia da SUPPIN;
- 1.13. O desrespeito às divisas do lote, áreas verdes, áreas de Preservação Ambiental ou demais áreas do loteamento deverão ser identificados e apurados pela SUPPIN, podendo a empresa ser acionada judicialmente, caso se confirme a

responsabilidade dos atos irregulares por parte da promitente compradora, sem prejuízo de ação de outros órgãos fiscalizadores;

- 1.14. **O Coeficiente mínimo para ocupação de lote adquirido em loteamento da SUPPIN é 0,3.** Dessa forma, o terreno deverá ter ocupação mínima de 30% (trinta por cento) da área total do lote, conforme cálculo descrito no item 2.3 desta Norma;
- 1.15. **Os prazos para apresentação de projetos, início e conclusão da obra deverão atender os prazos definidos no Contrato de Promessa de Compra e Venda dos lotes adquiridos da SUPPIN e nas Normas de Comercialização vigentes à época;**
- 1.16. A ocupação das áreas adquiridas da SUPPIN está restrita às **atividades previstas nos Memoriais Descritivos dos Loteamentos, ao zoneamento urbanístico determinado pelo Município e as atividades permitidas através do Licenciamento Ambiental de cada Loteamento**, respeitadas as proibições ali previstas;
- 1.17. **É proibida a ocupação residencial nas áreas adquiridas em Loteamento da SUPPIN;**

2. DOS PROJETOS

É vedado qualquer tipo de construção em loteamentos de propriedade da SUPPIN sem a prévia anuência e aprovação do projeto arquitetônico pela Autarquia e pela Prefeitura Municipal.

A empresa deverá apresentar à SUPPIN, para análise e aprovação, os documentos listados abaixo. Os projetos arquitetônicos ou complementares deverão obedecer aos índices urbanísticos e as Legislações Municipais, Estadual e Federal vigentes à época.

2.1. DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA:

- 2.1.1. **Projeto Arquitetônico** representando todas as edificações a serem construídas (mínimo de 02 vias originais ou 02 cópias autenticadas);
 - 2.1.1.1. Os projetos deverão ser entregues em papel sulfite;
- 2.1.2. **Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT)** do responsável técnico pela elaboração do projeto (mínimo de 01 via original ou 01 cópia autenticada);
- 2.1.3. **Memorial Descritivo do Projeto Arquitetônico** indicando as especificações e demais informações relevantes à implantação da empresa durante as diversas fases da construção e operação (mínimo de 01 via original ou 01 cópia autenticada);
- 2.1.4. **Cronograma Físico da execução da obra** indicando o período de execução das fases que compõem a obra, o mês e ano de ocorrência, conforme prazo estabelecido em contrato com a SUPPIN (mínimo de 01 via original ou 01 cópia autenticada);
- 2.1.5. **Carta de Viabilidade, Consulta Prévia, Consulta ao Plano Diretor ou outro documento equivalente expedido pela Prefeitura Municipal indicando os índices urbanísticos** (afastamentos, gabarito, coeficiente de aproveitamento, etc.) **permitidos para a atividade a ser implantada pela promitente compradora** (mínimo de 01 via original ou 01 cópia autenticada);
- 2.1.6. **Cópia do Protocolo na Prefeitura Municipal referente ao Projeto Arquitetônico** a ser analisado pelo Município (a data do protocolo deve estar de acordo com os prazos do contrato firmado com a SUPPIN);
- 2.1.7. **Cópia do Protocolo no Órgão Ambiental competente ou Prefeitura Municipal referente ao Processo de Licenciamento Ambiental** da atividade a ser implantada no lote adquirido da SUPPIN (a data do protocolo deve estar de acordo com os prazos do contrato firmado com a SUPPIN);

2.1.8. Projeto de Aproveitamento de Águas Pluviais: é obrigatória a apresentação do projeto de Aproveitamento de Águas Pluviais **para todos os lotes a serem comercializados no Polo Empresarial Cercado da Pedra;**

Obs: Para os demais loteamentos da SUPPIN, na data de elaboração desta Norma, é facultativo o aproveitamento de águas pluviais.

A entrega dos documentos deverá ser completa e registrada através de protocolo de entrega na SUPPIN. **Não será aceita a entrega parcial da documentação** relacionada nos itens 2.1 e 2.2 desta Norma.

Nos casos em que julgar devidos, a SUPPIN poderá exigir a apresentação do projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal e demais documentos que se façam necessários a análise do projeto protocolado.

2.2. DETALHAMENTO DA DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA:

2.2.1. O PROJETO ARQUITETÔNICO DEVERÁ CONTER OS SEGUINTE ELEMENTOS TÉCNICOS:

2.2.1.1. **Planta de Situação** indicando a posição do lote em relação aos logradouros públicos;

2.2.1.2. **Planta de Implantação** indicando a dimensão do lote e a ocupação no terreno (edificação coberta, área de pátio, estacionamento, área permeável, vias e passeios, etc.), dimensões e afastamentos;

Obs: As dimensões do lote no projeto devem ser iguais às indicadas no Contrato de Compra e Venda do mesmo. Em caso de necessidade de movimentação de terra no lote (corte e/ou aterro), a saia do aterro deverá estar inserida em sua totalidade dentro dos limites do terreno.

2.2.1.3. **Planta Baixa** de cada pavimento das edificações indicando as dimensões (cotas e áreas) e a destinação de cada compartimento;

2.2.1.4. **Seções transversais e longitudinais** de cada edificação indicando as dimensões verticais (elevações) de cada compartimento;

Obs: Deverá ser apresentada no mínimo 01 seção transversal e uma seção longitudinal de cada edificação;

2.2.1.5. **Fachadas** de cada edificação indicando as dimensões verticais (elevações) das edificações;

Obs: Deverá ser apresentada no mínimo 01 fachada de cada edificação;

2.2.1.6. **Planta de Cobertura** indicando todas as edificações cobertas e suas dimensões;

2.2.1.7. **Quadro de Áreas** indicando a área de cada pavimento, área edificada, área de estacionamento pavimentado, área de pátio pavimentado, área permeável, dentre outras;

2.2.1.8. **Carimbo dos projetos** de acordo com as regras da ABNT e das exigências municipais, contendo no mínimo as seguintes informações:

- Razão Social da empresa que firmou Contrato com a SUPPIN;
- Nome e assinatura do seu representante legal;
- Nome, título, número de registro no Conselho Profissional e assinatura do responsável técnico pela elaboração do projeto;
- Número do lote, da quadra e a denominação do Micro Polo ou Polo Industrial ou Empresarial onde o lote adquirido se situa;
- Área do lote;
- Conteúdo do desenho (planta de situação, planta baixa, fachada, etc.);

- Número da prancha;
- Escala do desenho;
- Data da elaboração do projeto;

2.2.2. A ANOTAÇÃO OU REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART OU RRT) DEVERÁ CONTER OS SEGUINTE ELEMENTOS TÉCNICOS:

- 2.2.2.1. Número do lote, da quadra e a denominação do Micro Polo ou Polo Industrial ou Empresarial onde o lote adquirido se situa;
- 2.2.2.2. Área do lote conforme indicado no Contrato de Compra e Venda do mesmo;
- 2.2.2.3. Para cada responsável técnico pelo projeto deverá ser apresentada uma ART ou RRT;
- 2.2.2.4. As ART's ou RRT's deverão estar devidamente quitadas;

2.2.3. O MEMORIAL DESCRITIVO DO PROJETO DEVERÁ CONTER OS SEGUINTE ELEMENTOS TÉCNICOS:

- 2.2.3.1. Número do lote, da quadra e a denominação do Micro Polo ou Polo Industrial ou Empresarial onde o lote adquirido se situa;
- 2.2.3.2. Área do lote conforme indicado no Contrato de Compra e Venda do mesmo;
- 2.2.3.3. Indicação de dimensionamento das áreas componentes do projeto;
- 2.2.3.4. Especificações dos materiais e acabamentos;
- 2.2.3.5. Indicação de permeabilidade ou pavimentação de áreas como estacionamento, pátio, áreas de manobra;
- 2.2.3.6. Áreas pavimentadas que necessitem de utilização a céu aberto, cuja operação de equipamentos seja prejudicada quando realizada sob cobertura de laje ou telhas;

2.2.3.7. Informações relevantes à implantação da empresa durante as diversas fases da construção e operação;

2.2.3.8. Todas as folhas do Memorial Descritivo deverão ser devidamente assinadas pelo responsável técnico pela elaboração do projeto;

2.2.4. O CRONOGRAMA FÍSICO DA EXECUÇÃO DA OBRA DEVERÁ CONTER OS SEGUINTE ELEMENTOS TÉCNICOS:

2.2.4.1. Indicação do período de execução das fases que compõem a obra (mês e ano de ocorrência), conforme prazo estabelecido em Contrato com a SUPPIN;

2.2.4.2. O Cronograma deverá ser devidamente assinado pelo responsável técnico pelo projeto;

2.2.5. O PROJETO DE APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS DEVERÁ CONTER OS SEGUINTE ELEMENTOS TÉCNICOS:

2.2.5.1. **Planta Baixa** indicando os pontos de captação, a destinação, a forma e a dimensão do sistema de aproveitamento da água pluvial;

2.2.5.2. **Seções transversais e longitudinais** indicando os pontos de captação, a destinação, a forma e as dimensões horizontal e vertical do sistema de aproveitamento da água pluvial;

2.2.5.3. **Planta de Cobertura** indicando os pontos de captação, a destinação, a forma e a dimensão do sistema de aproveitamento da água pluvial;

2.2.5.4. **Carimbo dos projetos** de acordo com as regras da ABNT e das exigências municipais, contendo no mínimo as seguintes informações:

- Razão Social da empresa que firmou contrato com a SUPPIN;
- Nome e assinatura do seu representante legal;

- Nome, título, número de registro no Conselho Profissional e assinatura do responsável técnico pela elaboração do projeto;
- Número do lote, da quadra e a denominação do Micro Polo ou Polo Industrial ou Empresarial onde o lote adquirido se situa;
- Área do lote;
- Conteúdo do desenho (planta de situação, planta baixa, fachada, etc.);
- Número da prancha;
- Escala do desenho;
- Data da elaboração do projeto;

2.2.5.5. **Memorial Descritivo do Projeto** contendo as especificações dos materiais e acabamentos, além de informações relevantes à implantação do sistema durante as diversas fases da construção, operação e manutenção;

2.2.5.6. Todas as folhas do Memorial Descritivo deverão ser devidamente assinadas pelo responsável técnico pela elaboração do projeto;

2.2.5.7. **Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART OU RRT)** do responsável técnico pela elaboração do projeto;

2.3. CÁLCULO DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO TERRENO:

Além das exigências das Prefeituras Municipais para aprovação do projeto arquitetônico (afastamentos, taxa de permeabilidade, etc.), o mesmo deverá atender aos índices e condicionantes estabelecidos pela SUPPIN nesta Norma.

O coeficiente de aproveitamento de um lote é definido como sendo a relação entre a área total edificada com a área do lote. **O Coeficiente mínimo para ocupação de lote adquirido em loteamento da SUPPIN é 0,30.** Dessa forma o terreno deverá ter ocupação

mínima de 30% (trinta por cento) da área total do lote, conforme cálculo especificado abaixo.

Para efeito do **cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno adquirido em loteamento da SUPPIN**, somente serão consideradas as seguintes áreas:

2.3.1. ÁREAS COBERTAS EDIFICADAS:

Serão assim consideradas as áreas úteis das construções que apresentam sistema estrutural, vedação, pavimentação interna impermeável e cobertura.

A utilização de madeira será permitida apenas nas esquadrias e estruturas da cobertura. Não será permitida a utilização de materiais facilmente inflamáveis e perecíveis, ou sem condições mínimas de segurança, como por exemplo, superestrutura de madeira, com ou sem vedação lateral, cobertura de lona, etc.

2.3.1.1. A área do pavimento térreo será considerada em sua totalidade, ou seja, **100% (cem por cento) da área do pavimento térreo;**

2.3.1.2. Para as edificações com mais de um pavimento, será considerado, para cada pavimento superior, o limite de até **50% (cinquenta por cento) da área do pavimento térreo.**

2.3.1.3. Para efeito de cálculo não serão computados os beirais das coberturas;

2.3.1.4. Para efeito de pavimentação interna das edificações não será considerada a utilização de materiais como, por exemplo, areia, pó de rocha, brita ou similares;

2.3.1.5. Construções de finalidades diversas à atividade desenvolvida pela empresa serão permitidas apenas para pernoite de vigilantes com área de até 5% (cinco por cento) em relação à área coberta edificada da empresa. **É proibida a ocupação residencial nas áreas adquiridas em Loteamento da SUPPIN;**

2.3.2. ÁREAS DE ESTACIONAMENTO:

Serão assim consideradas as áreas pavimentadas, impermeáveis ou semipermeáveis, não cobertas, destinadas ao estacionamento de veículos leves e/ou pesados.

2.3.2.1. As áreas de estacionamento serão consideradas até o limite de até **25% (vinte e cinco por cento) das áreas cobertas edificadas;**

2.3.2.2. Para efeito de pavimentação não será considerada a utilização de materiais como, por exemplo, areia, pó de rocha, brita ou similares;

2.3.3. ÁREAS DE PÁTIO:

Serão assim consideradas as áreas pavimentadas, impermeáveis ou semipermeáveis, não cobertas, ocupadas por equipamentos industriais e/ou destinadas a estocagem de matéria prima, produtos acabados ou pátios de manobras de veículos pesados.

2.3.3.1. As áreas de pátio serão consideradas até **50% (cinquenta por cento) das áreas cobertas edificadas;**

2.3.3.2. Para efeito de pavimentação não será considerada a utilização de materiais como, por exemplo, areia, pó de rocha, brita ou similares;

2.3.4. CONSIDERAÇÕES PARA ANÁLISE DE PROJETO:

2.3.4.1. Os projetos devem ser elaborados e executados em conformidade com a metragem informada no Contrato de Compra e Venda dos lotes;

2.3.4.2. **A SUPPIN se isenta de qualquer parcela de responsabilidade pelas soluções técnicas apresentadas ou participação na autoria dos projetos.** A anuência concedida através da aprovação do projeto arquitetônico refere-se à aceitação dos projetos pela obediência desta Norma;

2.3.4.3. Todos os projetos apresentados à SUPPIN deverão estar em conformidade com a legislação vigente à época (diretrizes urbanísticas,

- ambientais, normas da ABNT, Corpo de Bombeiros, concessionárias de abastecimento de água e de fornecimento de energia etc.);
- 2.3.4.4. Os projetos deverão obedecer a Legislação Municipal quanto a ventilação, iluminação natural, altura do pé-direito, afastamentos, estacionamento, calçadas, dentre outras;
- 2.3.4.5. O **coeficiente de aproveitamento** de um lote é definido como sendo a relação entre a área total edificada (somatório da área coberta, área de estacionamento e área de pátio) com a área do lote, conforme cálculo especificado no item 2.3 desta Norma;
- 2.3.4.6. O **coeficiente de aproveitamento do terreno deverá ser igual ou superior a 0,30**. Os índices máximos de aproveitamento devem seguir a legislação de cada município;
- 2.3.4.7. A **taxa de ocupação** de um terreno é definida como sendo a relação entre a área de projeção da edificação (exceto beirais) com a área do lote, sendo expressa em percentual;
- 2.3.4.8. A taxa de ocupação deverá ser rigorosamente obedecida conforme previsto nas Normas Municipais;
- 2.3.4.9. Deverão ser rigorosamente respeitadas as exigências de **afastamento das construções** das linhas limítrofes frontais, laterais e de fundos, conforme previsto na Legislação Municipal;
- 2.3.4.10. A construção e manutenção de **passeios públicos** dos lotes devem respeitar a Legislação Municipal vigente;
- 2.3.4.11. Quando houver alterações das características dimensionais do terreno através de **unificação ou subdivisão de lotes**, o projeto a ser implantado no lote resultante deverá respeitar os índices urbanísticos das legislações de cada Município;
- 2.3.4.12. **Lotes não contíguos**, destinados a uma mesma empresa (mesmo CNPJ), terão cálculo do coeficiente de aproveitamento independente para cada lote;

- 2.3.4.13. **Lotes contíguos** adquiridos por uma mesma empresa (mesmo CNPJ) poderão utilizar cálculo do coeficiente de aproveitamento único para os lotes contíguos desde que seja comprovado, através de projeto arquitetônico e vistoria in loco, de que a atividade nos lotes seja desempenhada por uma única empresa (mesmo CNPJ);
- 2.3.4.14. As **modificações e ampliações do projeto original ou regularização de obra** deverão ser objeto de análise da SUPPIN através da apresentação da documentação listada nos itens 2.1 e 2.2 desta Norma;
- 2.3.4.15. Para os casos de **regularização de projetos para edificações em processo de construção**, a documentação a ser apresentada é a mesma indicada nos itens 2.1 e 2.2 desta Norma;
- 2.3.4.16. Para os casos de regularização de **projetos para edificações já construídas**, a documentação a ser apresentada é a mesma indicada nos itens 2.1 e 2.2 desta Norma, exceto o indicado no subitem 2.2.4 (Cronograma Físico da Obra);
- 2.3.4.17. No caso de haver dúvidas quanto a regularidade do projeto arquitetônico apresentado pela empresa em relação a legislação municipal, o mesmo deverá ser avaliado e aprovado pela Prefeitura Municipal antes de ser analisado pela SUPPIN;
- 2.3.4.18. A equipe técnica da SUPPIN tem o prazo de **até 60 (sessenta) dias**, a contar da data do protocolo, para se manifestar em relação à análise do projeto arquitetônico e demais documentos protocolados;

2.3.5. EXEMPLO PARA ANÁLISE DE PROJETO:

Supõe-se uma construção em um lote de 5.000,00m² de uma empresa que apresentou projeto de uma edificação de dois andares, sendo o pavimento térreo com 1.000,00m² e o pavimento superior 800,00m². Além desta edificação, apresentou uma área de estacionamento de 500,00m², uma área de pátio de 1.000,00m² e dois jardins, cada um com 500,00 m². Segue avaliação:

– Área do lote: 5.000,00m²

– Área Coberta Edificada:

Térreo: 1.000,00m² - considera-se 1.000,00m² (100% do pavimento térreo);

Pavimento Superior (1º Pavimento): 800,00m² - considera-se 500,00m² (até 50% do pav. térreo = $(1.000,00 \times 50) / 100 = 500,00 \text{ m}^2$);

Total da área coberta edificada: **1.500,00m²**

– Área de estacionamento (pavimentada com piso semipermeável): 500m² - considera-se **375,00m²** (até 25% da área coberta edificada = $(1.500,00 \times 25) / 100 = 375,00 \text{ m}^2$);

– Área de pátio (pavimentada com piso intertravado impermeável): 1.000,00m² - considera-se **750,00m²** (até 50% da área coberta edificada = $(1500,00 \times 50 / 100 = 750,00 \text{ m}^2$);

– **Área Construída:** 1.500,00m² + 375,00m² + 750,00m² = **2.625,00m²**;

– **Coefficiente de aproveitamento do terreno:** 2.625,00 / 5.000,00 = **0,53** (Acima do mínimo exigido pela SUPPIN, que é de 0,30);

– Área Permeável: 500,00 + 500,00 = **1.000,00m²**;

– Taxa de Permeabilidade: $(1.000,00 \times 100) / 5000 = \mathbf{20\%}$ (Atende o mínimo exigido pela Prefeitura do local onde a obra será implantada);

– Afastamentos: 5,00 m de frente, 3,00 m no lado direito, 3,00 m no lado esquerdo e 3,00 m de fundos. (Atende o mínimo exigido pela Prefeitura do local onde a obra será implantada);

– **O projeto atende aos índices exigidos pela SUPPIN nesta Norma, portanto recomendo sua APROVAÇÃO.**

2.4. PROCEDIMENTOS PARA ANÁLISE DO PROJETO:

Após análise do projeto, deverá ser emitido o “**Relatório de Análise de Projeto**” (Anexo I) listando as considerações e recomendação de aprovação ou não. Este Relatório deverá passar pela anuência do Gerente Técnico Operacional de Empreendimentos, o qual aprovará ou não o projeto protocolado;

- 2.4.1. Se o projeto arquitetônico for aprovado, a SUPPIN irá arquivar uma via do mesmo para realizar a fiscalização da execução da obra, e as demais vias protocoladas pela empresa serão devolvidas com o **“Carimbo de Aprovação”**;
- 2.4.2. **A aprovação dos projetos inclui também a aprovação do Cronograma Físico de execução da obra civil e do Memorial Descritivo da obra**, os quais serão arquivados no processo administrativo da empresa;
- 2.4.3. Os projetos que não atenderem a presente Norma serão devolvidos à empresa por meio do **“Termo de Devolução de Documentos”** (Anexo II) para as devidas revisões, conforme listado no **“Relatório de Análise de Projeto”**;
- 2.4.4. Cada projeto será analisado pela equipe técnica da SUPPIN no máximo 03 (três) vezes. Caso as correções solicitadas não sejam atendidas após o 3º Relatório de Análise, **o projeto receberá um “Carimbo de Reprovação”** e será devolvido à empresa por meio do **“Termo de Devolução de Documentos”**. A empresa deverá protocolar na SUPPIN novo projeto e demais documentações atualizadas (Memorial Descritivo, Cronograma Físico etc.);
- 2.4.5. A empresa será informada (via telefone ou e-mail) que seu projeto foi aprovado, reprovado ou que deverá ser corrigido e deverá retirá-lo na SUPPIN;
- 2.4.6. A SUPPIN, a seu critério e sob avaliação do Conselho Administrativo, poderá aceitar coeficiente de aproveitamento do terreno inferior ao mínimo estabelecido, que é de 0,30, mediante apresentação de justificativa técnica previamente formalizada, a qual deverá ser analisada e anuída pelo Conselho;

3. DAS OBRAS

3.1. DEMARCAÇÃO DAS DIVISAS DOS LOTES

- 3.1.1. A SUPPIN realizará a demarcação topográfica do lote adquirido pelas promitentes compradoras, indicando as divisas conforme metragem informada no Contrato de Promessa de Compra e Venda do lote;
- 3.1.2. A demarcação do lote deverá ocorrer sob o acompanhamento de um representante da promitente compradora, o qual deverá assinar a **“Declaração de Demarcação de Lote”** (Anexo III) registrando ciência de que o lote adquirido foi demarcado. O representante da empresa deverá apresentar procuração habilitando-o a assinar a declaração em nome da promitente compradora.
- 3.1.3. Será de responsabilidade da empresa a preservação in loco dos marcos das divisas do lote demarcado pela SUPPIN;
- 3.1.4. Havendo necessidade de nova demarcação, a empresa deverá assumir todos os encargos e ônus decorrentes;

3.2. INÍCIO DAS OBRAS

- 3.2.1. A obra nos lotes só poderá ser iniciada após a aprovação do projeto arquitetônico pela SUPPIN e pela Prefeitura Municipal. **É vedado qualquer tipo de construção sem a prévia aprovação do projeto arquitetônico pela SUPPIN;**
- 3.2.2. Qualquer construção, demolição ou reforma de edificações somente poderá ser iniciada após a anuência da SUPPIN;
- 3.2.3. **A empresa deverá comunicar à SUPPIN, por escrito, a data de início da obra e apresentar a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) do responsável técnico pela execução da obra (mínimo de 01 via original ou 01 cópia autenticada);**

- 3.2.4.** O início da obra deverá respeitar o prazo indicado no Contrato de Promessa de Compra e Venda do Lote;
- 3.2.5. O início da obra será considerado efetivo após o início das fundações;**
- 3.2.6. A SUPPIN realizará a demarcação topográfica do lote adquirido pela promitente compradora, indicando as divisas conforme metragem informada no Contrato de Promessa de Compra e Venda do lote;
- 3.2.7. A promitente compradora deverá executar o fechamento de seu terreno logo após a demarcação da área pela SUPPIN;
- 3.2.8. O fechamento das divisas deverá ser efetuado pela empresa, através de:
- Muros de alvenaria;
 - Cercas de tela losangular com mourões de concreto;
 - Gradil metálico;
 - Outras soluções de qualidade, estabilidade e durabilidade, com aprovação da SUPPIN;
- 3.2.9. Em caso de necessidade de movimentação de terra no lote (corte e/ou aterro) a saia do aterro deverá estar inserida em sua totalidade dentro dos limites do terreno.
- 3.2.10. A empresa deverá respeitar, rigorosamente, a demarcação dos limites de seu terreno, ficando sob sua responsabilidade as consequências advindas das obras de terraplanagem ou das construções executadas além desses limites;
- 3.2.11. A equipe técnica da SUPPIN irá acompanhar a evolução da obra em relação ao cronograma físico de execução;
- 3.2.12. A empresa é responsável por todo o resíduo doméstico e de construção civil gerado durante a execução da obra em seu lote, incluindo armazenamento, destinação final e custos que venham a incidir sobre o processo;

3.2.13. Caso a SUPPIN constate alguma irregularidade ou incompatibilidade da obra com o projeto aprovado, a empresa será imediatamente Notificada a sanar a irregularidade e/ou apresentar projeto de regularização da obra;

3.2.14. **É obrigatória a execução do projeto de Aproveitamento de Águas Pluviais** em todos os lotes a serem comercializados no Polo Empresarial Cercado da Pedra, conforme projeto solicitado nos itens 2.1 e 2.2 desta Norma;

3.3. CONCLUSÃO DAS OBRAS

3.3.1. A empresa deverá **comunicar à SUPPIN, por escrito, a data de conclusão da obra;**

3.3.2. A conclusão das obras se dará quando for constatada a conclusão de todos os itens abaixo:

3.3.2.1. Execução da estrutura da edificação;

3.3.2.2. Execução da cobertura da edificação;

3.3.2.3. Execução da vedação das edificações (paredes, esquadrias, vidros, etc.);

3.3.2.4. Execução das instalações hidrossanitárias e elétricas;

3.3.2.5. Execução da pavimentação de pisos internos das edificações e de áreas externas (áreas de pátio e estacionamento);

3.3.2.6. Execução da vedação do lote (muro, cerca, etc.);

3.3.2.7. Execução das calçadas;

3.3.2.8. Execução do projeto de **Aproveitamento de Águas Pluviais**, para os lotes a serem comercializados no Polo Empresarial Cercado da Pedra;

3.3.2.9. As instalações provisórias, inclusive o barracão de obras, deverão ser demolidas e removidas ao término da obra;

3.3.2.10. A implantação deve estar apta à operação da empresa;

3.3.3. A comprovação de conclusão da obra ocorrerá por **Laudo de Vistoria da SUPPIN e/ou apresentação do Habite-se** emitido pela Prefeitura Municipal;

3.3.4. A equipe técnica da SUPPIN tem o prazo de **até 30 (trinta) dias** corridos, a contar da data do protocolo, para realizar a vistoria técnica para comprovação ou não da conclusão ad obra;

3.3.5. **Para que uma obra seja considerada concluída ela deverá atender integralmente a lista do item 3.3.2** devendo estar de acordo com o projeto aprovado nessa Autarquia. A SUPPIN não considerará a conclusão parcial da obra (percentual abaixo de 100% dos listados no item 3.3.2);

4. DA OPERAÇÃO DAS EMPRESAS

4.1. As ligações de água potável, esgoto e águas pluviais às redes públicas, bem como as de energia elétrica, comunicação e telefonia deverão ser solicitadas pela empresa, diretamente ao município ou à concessionária local, ficando a seu cargo todos os ônus decorrentes;

4.2. Soluções alternativas de abastecimento de água, mesmo quando em terreno da empresa, deverão ser previamente avaliadas e aprovadas pelo Município ou Concessionária prestadora do serviço;

4.3. Os danos causados pela empresa à Terceiros (SUPPIN ou outros) durante e após sua implantação será de sua inteira responsabilidade e custos;

4.4. A empresa é responsável por todo o resíduo doméstico e industrial gerado pela operação de sua atividade no loteamento, incluindo armazenamento, destinação final e custos que venham a incidir sobre o processo;

4.5. É vedada a disposição irregular de lixo ou resíduos sólidos em áreas ou corpos hídricos dos Loteamentos da SUPPIN;

4.6. É vedado qualquer tipo de acesso (portões), degradação ou utilização das áreas de Preservação Ambiental ou Permanente pelas empresas;

4.7. A empresa que for identificada como causadora de **danos ambientais** as Áreas Verdes ou áreas de Preservação Ambiental ou Permanentes será imediatamente

notificada pela SUPPIN e posteriormente denunciada aos órgãos ambientais competentes;

4.8. Qualquer eventual irregularidade de uso das áreas em loteamentos da SUPPIN será devidamente notificada. Caso o problema não seja resolvido conforme prazo estipulado pelo fiscal, será iniciado procedimento para implicações legais;

4.1. QUITAÇÃO TÉCNICA

No ato de solicitação da Escritura de Propriedade dos lotes as **empresas deverão estar regulares tecnicamente** com a SUPPIN. Para que essa regularidade se confirme a empresa deve ter cumprido as obrigações previstas em Contrato e nesta Norma, destacando-se os seguintes aspectos:

- 4.1.1. A obra tem que estar concluída e de acordo com o projeto arquitetônico aprovado pela SUPPIN, respeitando os índices do projeto;
- 4.1.2. A empresa tem que manter o dimensionamento do lote conforme Contrato de Promessa de Compra e Venda;
- 4.1.3. As áreas verdes ou de preservação ambiental, nos casos em que confrontam com o lote, tem que estar preservadas quanto a vegetação e manter seus limites conforme registro no cartório de imóveis;

A Minuta de Escritura de propriedade do lote somente será concedida, após indicação da Gerencia Técnica Operacional de Empreendimentos, quanto a quitação técnica, e dos demais setores quanto a respectiva quitação ou não.

Para os casos em que a empresa recebeu a Minuta, não lavrou da Escritura e posteriormente solicita a SUPPIN a emissão de nova Minuta torna-se necessária a realização de outra vistoria e verificação de que a empresa se mantém quite tecnicamente com suas obrigações perante SUPPIN.

5. CONFRONTAÇÃO DE ÁREAS

- 5.3. As áreas que se limitam às divisas de áreas de propriedade da SUPPIN devem ser analisadas e caso se confirme a veracidade das dimensões confrontantes deverão ser anuídas as dimensões em planta;
- 5.4. Para que seja possível a verificação e anuência quanto as áreas limítrofes, é necessário que seja apresentado à SUPPIN a seguinte documentação:
- 5.4.1. **Levantamento topográfico** da área confrontante contendo:
- 6.4.1.1. Coordenadas UTM pelo sistema SIRGAS 2000, indicando, nominando e implantando Marcos Georreferenciados dos vértices do terreno em questão que fazem confrontação com a área da SUPPIN;
 - 6.4.1.2. Indicação da área que está sendo motivo de identificação da confrontação para anuência: medida da área, endereço, proprietário, demais informações relevantes a análise;
- 5.4.2. **Memorial Descritivo** dos pontos lindeiros a área da SUPPIN, indicando os Marcos Georreferenciados e o motivo da solicitação da anuência;
- 5.4.3. **Relatório fotográfico** indicando a área a ser anuída, retificada ou regularizada;
- 5.4.4. **ART** do responsável técnico pela elaboração do projeto e memorial descritivo;
- 5.4.5. Comprovar a **Titularidade** do imóvel;
- 5.4.6. Apresentar essa documentação em 01 (uma) via impressa e 01 (uma) via digital em dwg;
- 5.5. Essa documentação deverá ser protocolada na SUPPIN e após análise da equipe técnica será emitido Relatório de Análise da documentação apresentada.
- 5.6. A equipe técnica da SUPPIN tem o prazo de **até 60 (sessenta) dias**, a contar da data do protocolo, para se manifestar em relação à análise do projeto protocolado;

6. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 6.1. Os prazos para apresentação de projetos, início e conclusão da obra deverão ser cumpridos conforme definidos no Contrato de Promessa de Compra e Venda e nas Normas de Comercialização. Para os casos de descumprimento destes prazos devem ser aplicadas as penalidades ou multas previstas nos mesmos;
- 6.2. A SUPPIN poderá exigir a paralisação de qualquer obra ou atividade em desacordo com esta Norma, quando forem iniciadas obras sem projeto aprovado, quando não for permitido o acesso dos técnicos da SUPPIN para realização de vistoria, ou quando forem constatadas irregularidades, invasões ou danos a terceiros;
- 6.3. Esta Norma faz referencia a utilização dos lotes em áreas da SUPPIN. A questão do licenciamento ambiental, destinação de resíduos, de efluentes oriundos da produção e operação da empresa devem ser avaliadas pelos devidos órgãos ambientais;
- 6.4. Desmembramentos (divisões) e remembramentos (unificações) de áreas deverão ser aprovados pela Prefeitura Municipal com anuência da SUPPIN;
- 6.5. Após o registro da Escritura de Compra e Venda dos lotes, a empresa proprietária do lote deve continuar a cumprir todas as diretrizes urbanísticas previstas no “Memorial Descritivo do Loteamento” e nas “Normas de Uso do Solo em Loteamentos e Áreas de propriedade da SUPPIN” tais como: respeitar às divisas do lote, áreas verdes, áreas de Preservação Ambiental, áreas de Proteção Permanente, dentre outras;
- 6.6. Não são permitidas invasões e degradação de áreas nos loteamentos. A SUPPIN agirá junto aos órgãos competentes para retirar os invasores (promitentes compradores ou terceiros) e responsabilizá-los pelos danos. Para os casos em que a área invadida for de propriedade do município, a mesma deverá informá-lo;

6.7. Os casos omissos e diversos dos aqui abordados deverão ser objeto de consulta por escrito à SUPPIN, que tomará as providências cabíveis para a resposta à consulta.

6.8. Esta Norma entra em vigência no dia subsequente a sua publicação no Diário Oficial do Estado do Espírito Santo.

Vitória (ES) 16 de junho de 2016.

Sergio Muniz Gianordoli

Diretor Geral - SUPPIN

ANEXOS

ANEXO I: RELATÓRIO DE ANÁLISE DE PROJETO

ANEXO II: TERMO DE DEVOLUÇÃO DE DOCUMENTOS

ANEXO III: DECLARAÇÃO DE DEMARCAÇÃO DE LOTE

ANEXO I

RELATÓRIO DE ANÁLISE DE PROJETO – ANÁLISE Nº xx	
EMPRESA: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	CONTRATO: xxx/xxxx
PROCESSO: xxxxxxxxxxxxxx	PASTA: xxxxxxxxxxxxxx
POLO: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	LOTE/ QUADRA: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
ÁREA: xxxxxxxxx m ²	DATA DA ANÁLISE: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Documentação Apresentada Pela Empresa		
Descrição	Sim	Não
Projeto Arquitetônico		
Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT)		
Memorial Descritivo		
Cronograma Físico		
Carta de Viabilidade Técnica ou documento equivalente		
Protocolo de Análise do Projeto junto a Prefeitura		
Protocolo do Licenciamento Ambiental		
Projeto de Aproveitamento de Águas Pluviais		

Análise do Projeto - Correções Necessárias	
Nº	Descrição
01	
02	
03	
04	
05	
06	
07	
08	
09	

Análise do Projeto – Dados Técnicos		
Descrição	Área do Projeto m²	Área Considerada m²
Edificação (térreo)	Xxxx,xx	Xxxx,xx
Edificação (pavimentos superiores)	Xxxx,xx	Xxxx,xx
Área de Estacionamento	Xxxx,xx	Xxxx,xx
Área de Pátio	Xxxx,xx	Xxxx,xx
Área Permeável	Xxxx,xx	Xxxx,xx
Total da área considerada para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento.		xxxx,xx m²

Descrição	Valores	Atende ao exigido?
Coeficiente de Aproveitamento	X,xx	
Taxa de Permeabilidade	X,xx%	

Obs. 1: As observações citadas no quadro de Correções Necessárias foram marcadas nos respectivos documentos.

Obs. 2: Estamos devolvendo a documentação protocolada em __/__/__ para as devidas correções. Posteriormente o projeto corrigido deverá ser protocolado para nova análise, juntamente com as observações escritas na documentação entregue nesta data para correção.

Obs. 3: Lembramos que a obra somente poderá ser iniciada após a aprovação do projeto pela SUPPIN e pela Prefeitura Municipal, sendo que o prazo para execução da mesma está pactuado através do contrato n° __/__.

Vitória, __/__/__.

Gerência Técnica Operacional de Empreendimentos - GTOE

ANEXO II

TERMO DE DEVOLUÇÃO DE DOCUMENTOS

Declaro, para fins de direito, que a empresa _____, promitente compradora do(s) lote(s) _____ da quadra _____ do Polo _____ está recebendo da Gerência Técnica Operacional de Empreendimentos, da Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial – SUPPIN, o projeto arquitetônico original (em todas as suas vias), bem como toda documentação pertinente ao mesmo, para as devidas revisões conforme listado no “Relatório de Análise de Projeto” de acordo com as normas da SUPPIN.

Vitória, __ de _____ de _____.

SUPPIN

EMPRESA

Recebido em: __/__/____

ANEXO III

DECLARAÇÃO DE DEMARCAÇÃO DE LOTE

Declaro, para fins de direito, que o senhor (a) _____
_____ está ciente e acompanhou a demarcação do(s) Lote(s) nº
_____ da Quadra _____ do Polo _____, em
conformidade com as dimensões e confrontantes estabelecidos no Contrato nº _____/
_____, firmado entre a Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial –
SUPPIN e a empresa _____.

Vitória, ____ de _____ de _____.

SUPPIN

EMPRESA