



**NORMA DE PROCEDIMENTO – Nº 003**

<b>Tema:</b>	Implantação e comercialização de lotes empresariais		
<b>Emitente:</b>	Secretaria de Desenvolvimento - SEDES		
<b>Sistema:</b>		<b>Código:</b>	
<b>Versão:</b>	2.0	<b>Aprovação:</b>	Portaria nº 003/2020
		<b>Vigência:</b>	31/12/2021

---

---

## 1. OBJETIVOS

---

---

1.1 Promover o desenvolvimento regional do Estado do Espírito Santo, através da implantação de loteamentos empresariais.

---

---

## 2. ABRANGÊNCIA

---

---

2.1 O Estado do Espírito Santo

---

---

## 3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

---

---

3.1 Lei nº 8666/93

3.2 Norma de Uso do Solo

3.3 Norma de Comercialização

---

---

## 4. DEFINIÇÕES

---

---

4.1 Norma de Uso do Solo: Portaria nº 001-R, publicada no DIO/ES em 13/01/2020, retificada em 14/01/2020 pela Norma de Comercialização.

---

---

## 5. UNIDADES FUNCIONAIS ENVOLVIDAS

---

---

5.1 CAI - Comissão de Avaliação Imobiliária

5.2 CESAN – Companhia Espírito Santense de saneamento

5.3 CPL - Comissão Permanente de Licitação

5.4 EDP Escelsa – Energias de Portugal

5.5 Força Santa Maria – Empresa Luz Força Santa Maria S/A

5.6 GECOM - Gerência de Comercialização e Logística de Negócios

5.7 GETAD - Gerência Técnica Administrativa



- 5.8 GETOE - Gerência Técnica Operacional de Empreendimentos
- 5.9 IEMA - Instituto Estadual de Meio Ambiente
- 5.10 SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgoto
- 5.11 SEGER - Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos
- 5.12 SUBDES - Subsecretaria de Estado de Integração e Desenvolvimento Regional

---

## 6. PROCEDIMENTOS

---

- 6.1 Elaboração do Projeto Urbanístico, Projetos de infraestrutura e Estudos Ambientais;
- 6.2 Contratação de empresa para elaboração de estudos ambientais e projetos (Processo Licitatório: elaboração de Termo de Referência e Edital);
- 6.3 Projetos: Urbanístico, e de infraestrutura (pavimentação, terraplenagem, drenagem, geométrico, abastecimento de água e coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, prevenção e combate a incêndio, paisagismo e sinalização viária) e Estudos Ambientais;
- 6.4 Projeto Arqueológico;
- 6.5 Fiscalização do contrato de desenvolvimento do trabalho (Identificar os pontos críticos e as diretrizes projetuais; corrigir os trabalhos garantindo a qualidade técnica);
- 6.6 Aprovação dos projetos e estudos (Prefeitura, Órgão Ambiental, Corpo de Bombeiros, etc.);
- 6.7 Registro do Empreendimento em Cartório em até 180 dias após a aprovação do projeto urbanístico e memorial pela Prefeitura;
- 6.8 Levantamento da documentação e procedimentos necessários ao registro;
- 6.9 Abertura de matrículas para cada lote e/ou áreas;
- 6.10 Procedimentos para início das obras de execução de infraestrutura;
- 6.11 Liberação do Alvará de execução da obra (Secretaria de Obras - Prefeitura Municipal) e Licença de Implantação (IEMA - Órgão ambiental);
- 6.12 Processo Licitatório;
- 6.13 Contratação de empresa para execução da obra de infraestrutura;
- 6.14 Fiscalização do contrato de execução das obras;
- 6.15 Termo de recebimento da obra de urbanização, paisagismo, terraplenagem, drenagem, sinalização viária, iluminação pública pela Prefeitura;
- 6.16 Termo de recebimento da obra de rede de água e esgoto pela CESAN ou SAAE;

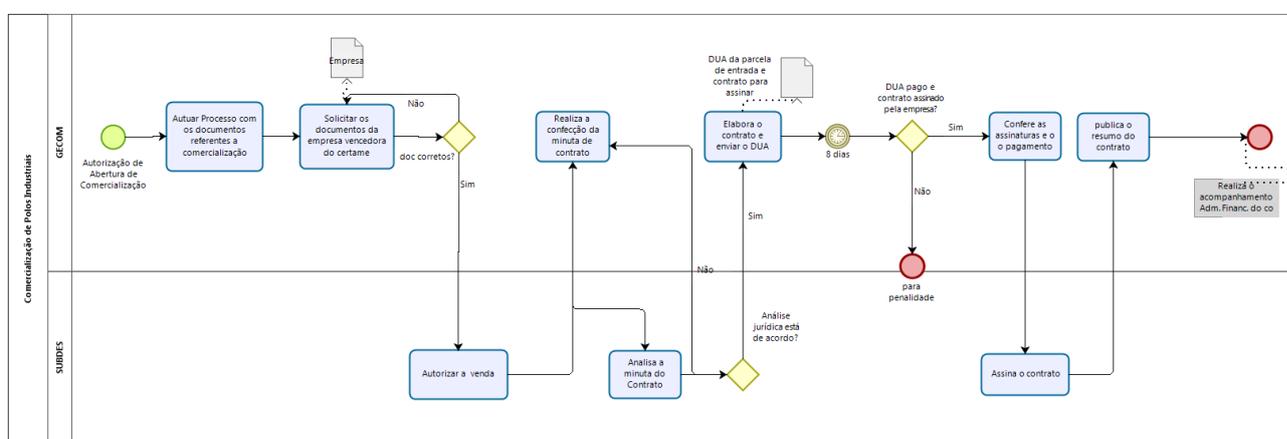


- 6.17 Termo de recebimento da obra de distribuição elétrica pela EDP Escelsa ou Luz e Força Santa Maria;
- 6.18 Cumprimento de todas as condicionantes da Licença de Instalação e solicitação da Licença de Operação a ser emitida pelo Órgão ambiental;
- 6.19 Abertura de processo licitatório de comercialização na modalidade de concorrência pública, tipo maior preço;
- 6.20 Transferência para o Tesouro Estadual do valor depositado pela empresa vencedora;
- 6.21 Processo Administrativo do lote vendido;
- 6.22 Solicitação de documentação da empresa vencedora e dos sócios para elaboração do Contrato de Promessa de Compra e Venda;
- 6.23 Assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda do lote arrematado;
- 6.24 Emissão e encaminhamento ao Promitente Comprador do DUA referente ao pagamento da entrada - Diferença entre o valor depositado (caução) e o valor a pagar;
- 6.25 Levantamento topográfico do lote para demarcação do terreno;
- 6.26 Entrega do lote arrematado;
- 6.27 Declaração da Demarcação do lote;
- 6.28 Acompanhamento e recebimento dos DUAS;
- 6.29 Controle de pagamentos efetuados;
- 6.30 Análise técnica de acordo com a Norma de Uso do Solo vigente;
- 6.31 Conclusão da Obra;
- 6.32 Fiscalização Rotineira;
- 6.33 Encaminhamento do relatório/processo à assessoria da SUBDES para análise;
- 6.34 Pedido formal da empresa para emissão da minuta de escritura;
- 6.35 Vistoria para averiguar se a obra construída está de acordo com projeto aprovado;
- 6.36 Quitação Técnica das obrigações contratuais;
- 6.37 Quitação Financeira das obrigações contratuais;
- 6.38 Verificação do pagamento integral do valor licitado;
- 6.39 Verificação da operação da empresa;
- 6.40 Monitorar o funcionamento - mínimo de 6 meses;
- 6.41 Emissão da Minuta de Escritura;

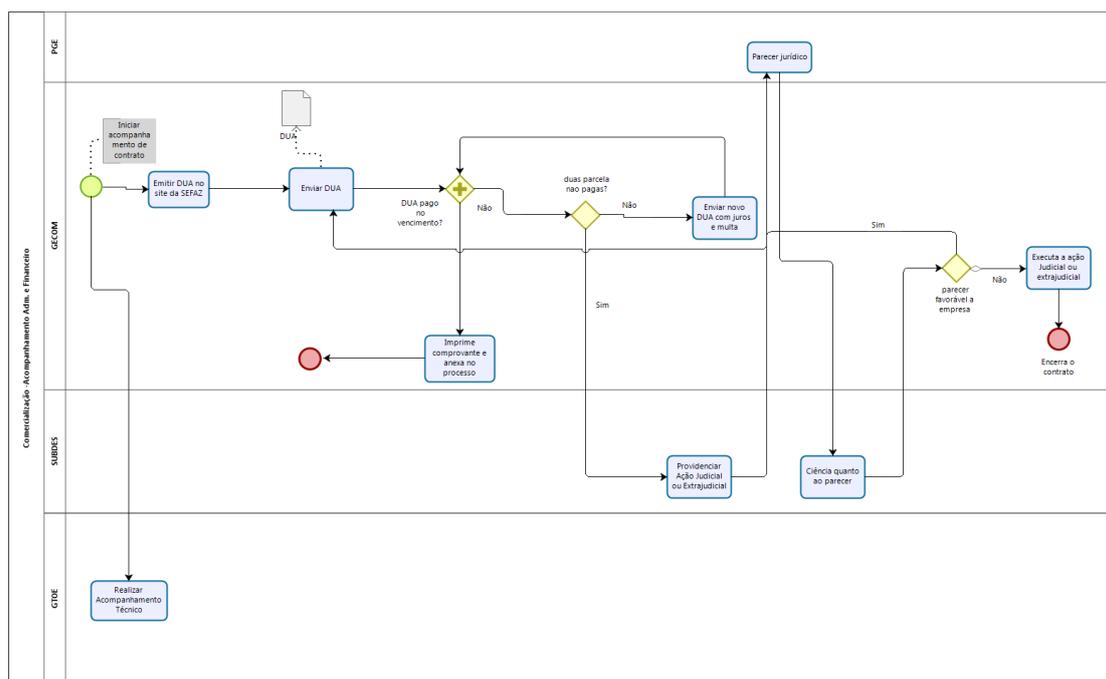


- 6.42 Verificação: Período de funcionamento mínimo 6 meses: Quitação técnica; Quitação financeira e quitação jurídica;
- 6.43 Emissão da Escritura Definitiva;
- 6.44 Monitoramento do registro: Emissão da Certidão de registro em cartório;
- 6.45 Monitoramento do loteamento, inclusive de lotes escriturados e acompanhamento;
- 6.46 Verificar se há descumprimento de Memorial de loteamento/invasão;
- 6.47 Notificar, se for o caso.

### FLUXOGRAMA – elaboração de contrato com as empresas vencedoras no certame licitatório

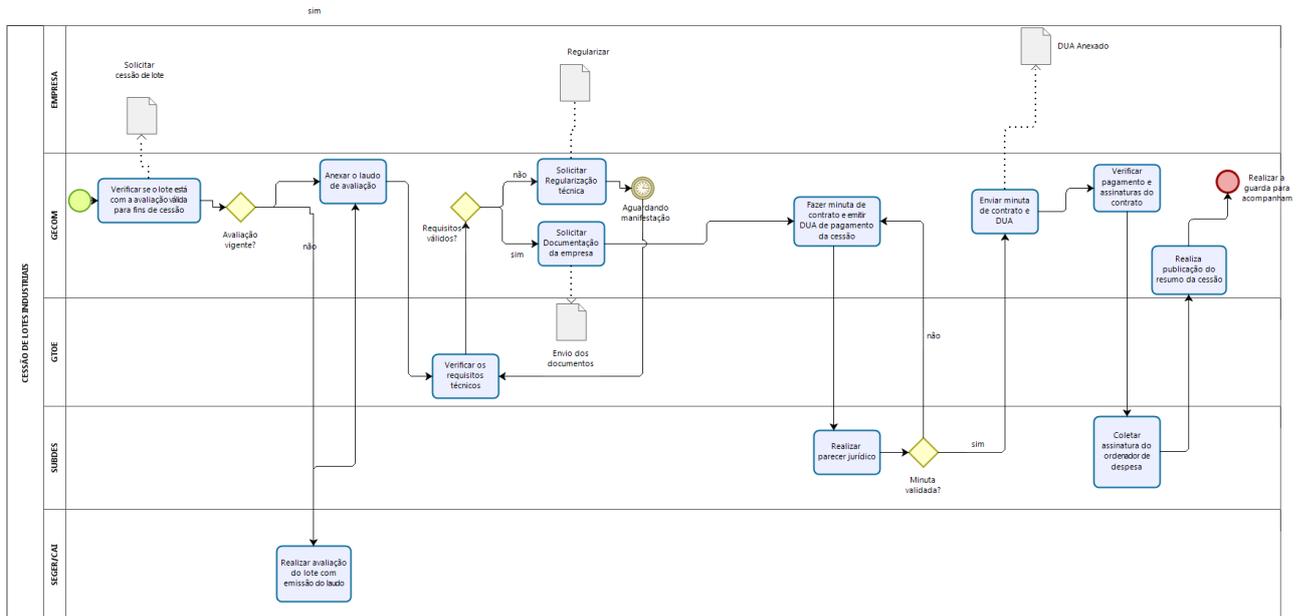


### FLUXOGRAMA – acompanhamento administrativo, financeiro e técnico do contrato

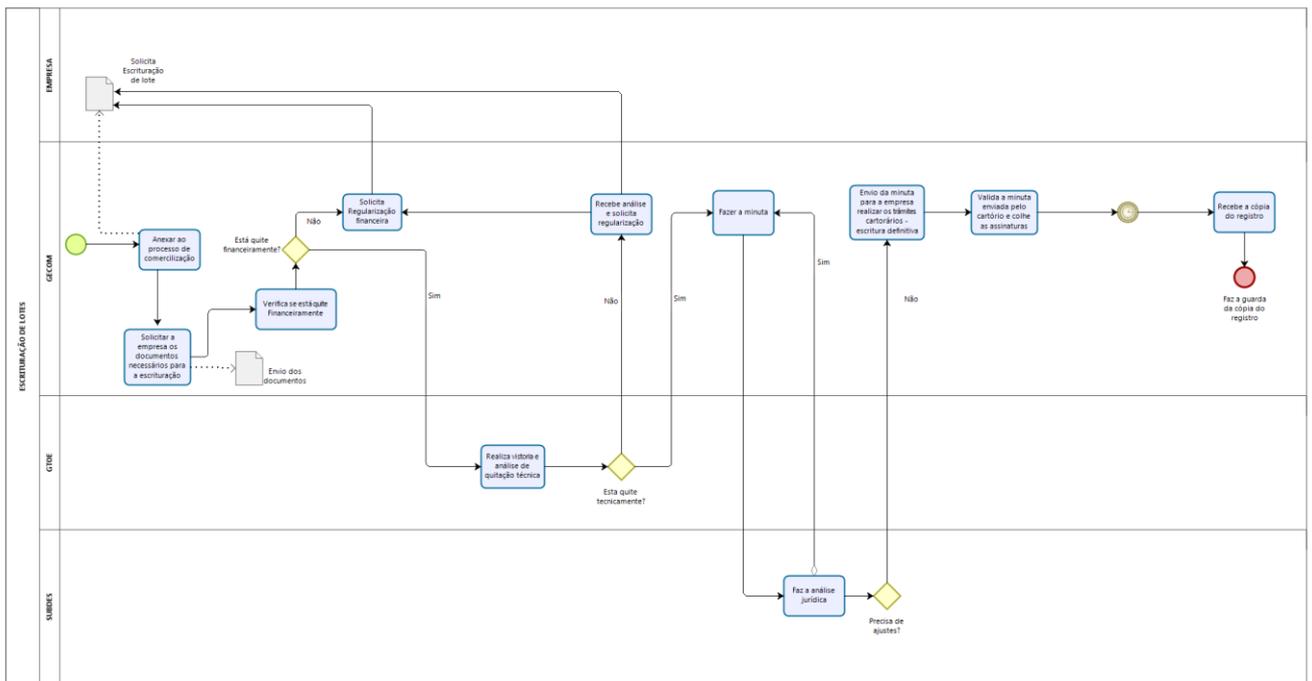




### FLUXOGRAMA – solicitação e elaboração de cessão de direitos



### FLUXOGRAMA – solicitação e emissão de escritura



<b>CAPTURADO POR</b>	
BRUNA APARECIDA FRANZIN SOUZA MEMBRO (COMISSÃO DE CONTROLE INTERNO SEDES) SEDES - SEDES	
<b>DATA DA CAPTURA</b>	29/01/2020 16:54:48 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
<b>VALOR LEGAL</b>	ORIGINAL
<b>NATUREZA</b>	DOCUMENTO NATO-DIGITAL

<b>ASSINOU O DOCUMENTO</b>	
PAULO ALFONSO MENEGUELI SUBSECRETARIO ESTADO QCE-01 SEDES - SUBDES Assinado em 29/01/2020 16:54:48 Documento original assinado eletronicamente, conforme art. 6, § 1º, do Decreto 4410-R/2019.	

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link <https://e-docs.es.gov.br/documento/registro/2020-F8C5WM>



Consulta via leitor de QR Code.