



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (Sedur)

DIAGNÓSTICO FUNDIÁRIO

Processo: 54524/2026

Autoria: Câmara Municipal da Serra

Assunto: Titularidade e utilização de terreno (resumo)

Trata o presente processo de solicitação de “informações sobre a titularidade e a utilização de um terreno utilizado para atividades de reciclagem e acúmulo de resíduos, bem como eventuais autorizações e medidas de fiscalização adotadas pelo poder público”. A área indicada é um “terreno localizado na Rua São José, esquina com a Rua Leduína, bairro São Francisco, Serra/ES” cujas fotos foram apresentadas às folhas 6 e 7.

Ressaltamos que a denominação da “Rua Leduína” não existe oficialmente. A denominação oficial é “Av. Jacaraípe”, conforme a Lei Municipal nº 5115/2019. Ocorre que apenas no Google Earth há a denominação “Rua Santa Leduína” (imagem 02). Portanto, o presente documento utilizará apenas a denominação oficial “Av. Jacaraípe”.

Após pesquisas efetuadas com base nos dados fornecidos, segue o Diagnóstico Fundiário para embasar os procedimentos a serem tomados, conforme solicitado.

ENDEREÇO DO(S) IMÓVEL(IS)



Imagem 01: Localização da área analisada (vermelho), destaque para a Rua São José. **Fonte:** GeoSerra-PMS.





PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (Sedur)



Imagem 02: Destaque (vermelho) para a área em análise, esquina da Rua São José c/ Av. Jacaraípe. **Fonte:** GeoSerra-PMS.

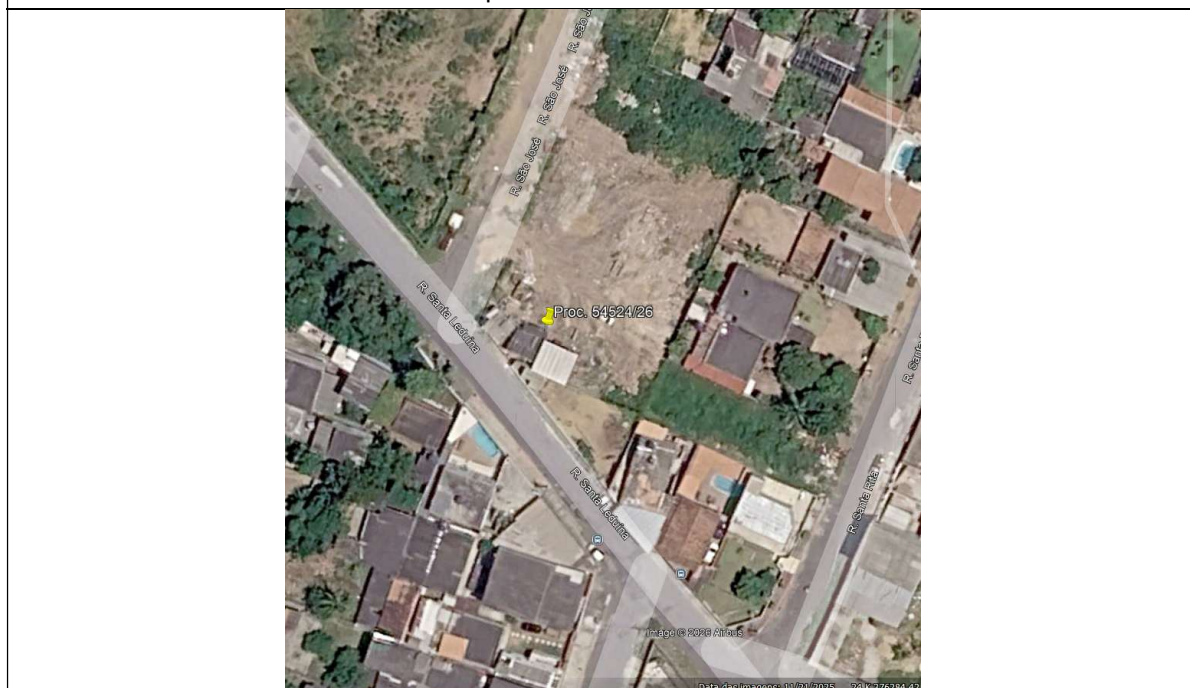


Imagem 03: Área em análise, observar a Rua denominada “Santa Leduina”. **Fonte:** Google Earth.

Logradouro: Rua São José, esquina com a Av. Jacaraípe

Lote(s): não informado - Entorno da Quadra 75

Bairro: São Francisco, Loteamento Bairro São Francisco. **Decreto nº:** 112/1955





PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (Sedur)

IMAGENS

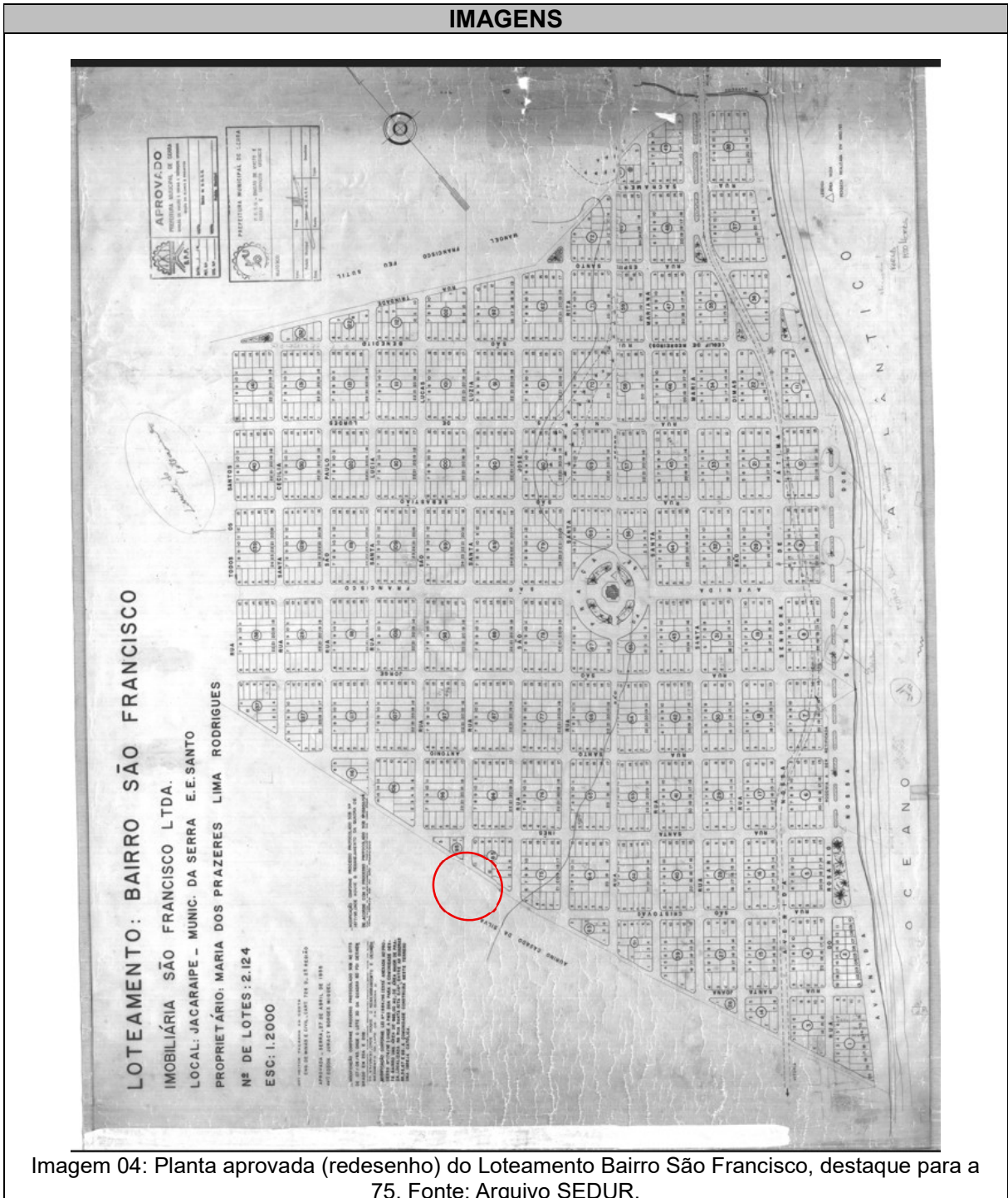


Imagem 04: Planta aprovada (redesenho) do Loteamento Bairro São Francisco, destaque para a 75. Fonte: Arquivo SEDUR.





PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (Sedur)



Imagem 05 (montagem): A área denunciada está englobada na Quadra 75 e Rua São José. **Fonte:** Arquivo SEDUR.

QUADRA -75-	
1	.....350 ✓
2	.....350 ✓
3	11,66 x 30,99 .....350 ✓
4	.....364 ✓
5	.....400 ✓
6	.....420 ✓
7	.....420 ✓
8	.....420 ✓
9	.....420 ✓
10	.....420 ✓
11	.....350 ✓
12	.....350 ✓
13	.....350 ✓
14	11,66 x 30,60 .....350 ✓
15	11,66 x 30,60 .....350 ✓
16	.....350 ✓
17	.....420 ✓
18	.....420 ✓
19	.....420 ✓
20	.....420 ✓
21	.....420 ✓
Soma	.....0,114 ✓

Imagem 06: Recorte do Memorial Descritivo do Loteamento Bairro São Francisco – Lotes 6 a 10 possuem 420,00m². **Fonte:** Arquivo SEDUR.





PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (Sedur)

Local do Imóvel

Logradouro: SÃO JOSE
Endereço: 29175-225 - R SÃO JOSE
Número: 0 Complemento: Baixo: SÃO FRANCISCO
Loteamento: Quadra: 075 Lote: 009
Empreendimento: Prédio:

Local de Entrega

Tipo De Entrega: Sem Tx de Postagem - Não Enviar
Imobiliária: Endereço: 29710-015 - RUA SANTA MARIA
Número: 345 Complemento: CASA
Baixo: BOAPABA Cidade: COLATINA Estado: ES

Terreno

Dados: Testada Principal: 12.00 Qtd Testada: 1

Características do Terreno

Patrimonio: 2 - Particular
Isencao Imunidade: 0 - Normal
Forma: 1 - Regular

Imagem 07: Destaque para a testada do Lote 09 da Quadra 75. Fonte: Smartb/Serra.



Imagem 08: Vista da área. Fonte: Google Earth - street view, datado de 08/2024.





PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (Sedur)

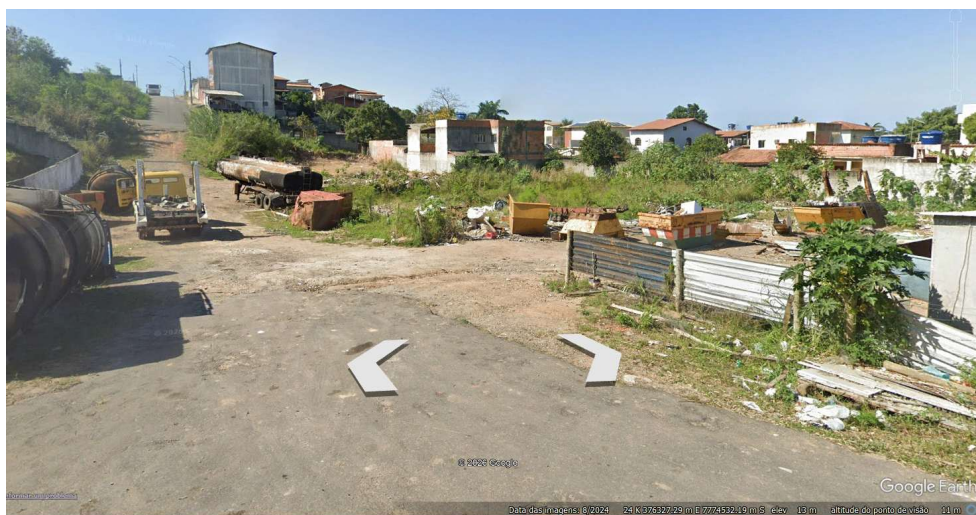


Imagem 09: Vista da área, Rua São José. Fonte: Google Earth - street view, datado de 08/2024.

CONSIDERAÇÕES

O Bairro São Francisco surgiu a partir do “Loteamento Bairro São Francisco”, de propriedade da Imobiliária São Francisco, foi aprovado por meio do Decreto Municipal nº 112/1955 e registrado na 1ª Zona da Vara de Vitória (Imagem 2). A sua aprovação se deu antes da vigência da Lei Federal 6.766/1979, amparada pelo Decreto-Lei nº 58/1937, que não estabelecia parâmetros urbanísticos para aprovação de loteamentos.

Para o caso em tela, verifica-se que o trecho questionado, apresentado nas imagens das folhas 6 e 7, está aparentemente inserido no entorno dos Lotes 5 a 10 da Quadra 75 (imagem 05) e da Rua São José (imagens 08 e 09). Porém, analisando apenas pelas imagens por satélite, não é possível caracterizar a ocupação visto que os lotes não estão demarcados.

Conforme observado pelas imagens 02 e 05, a base de geoprocessamento (GEOSEDUR-SEMMA) está deslocada em relação à ocupação.

Diante de tal situação, foi solicitado à DCTU/DPU que analisasse a sobreposição correta em relação à planta de loteamento, possibilitando a identificação dos lotes que estão sendo ocupados pelo entulho, bem como em relação ao alinhamento, para verificação da ocupação sobre o logradouro. O Relatório Técnico DCTU/DPU nº 045/2026 (anexo) apresenta a discrepância entre o projeto e a implantação, principalmente na face da Quadra 75 para a Rua São José, entre os Lotes 6 a 10, que não estão demarcados. De forma que foi verificado que, para a definição da propriedade da área da ocupação do incidente, se faz necessário estimar as limitações dos lotes em relação ao logradouro.

Para se obter uma estimativa do comprimento dos lotes, verificou-se que, conforme o





PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (Sedur)

Memorial Descritivo do Loteamento Bairro São Francisco, **os lotes possuem 420,00m²** (imagem 06). Considerando são lotes retangulares e que, com base no cadastro imobiliário eles têm **testada de 12,00m** (imagem 07, referente ao Lote 9), ou seja, o comprimento é de **35,00m**.

Portanto, partindo da divisa dos lotes a partir dos fundos, obtém-se a delimitação do que é ocupação de área privada (35,00m). A partir desta medida, trata-se de ocupação de logradouro.

Portanto, de posse de tais **informações técnicas**, é possível executar as devidas ações fiscais no local.

Segue, para os devidos encaminhamentos;

Ressaltamos que este diagnóstico é apenas consultivo, tendo sido elaborado com base nas informações disponíveis nos arquivos do Departamento de Planejamento Urbano e do Município.

Serra, 03 de junho de 2026.

ASSINADO ELETRONICAMENTE POR

Grazielly Suely Prado Rangel

Arquiteta Urbanista – Matr. 38830

PMS/SEDUR/DPU/DPUCF





MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Departamento de Planejamento Urbano
Divisão de Cadastro Técnico Urbano

RELATÓRIO TÉCNICO - DCTU/DPU Nº 045/2026

PROCESSO Nº: 54524/2026

PROCEDÊNCIA: CAMARA MUNICIPAL DA SERRA

DATA: 02/06/2026

O Departamento de Planejamento Urbano - DPU, por meio da Divisão de Cadastro Técnico-Urbano - DCTU, em atendimento à solicitação contida no processo nº. 54524/2026 de 26/05/2026, por requerimento de CAMARA MUNICIPAL DA SERRA, referente a uma área localizada na Rua São José, esquina com a Rua Leduúina, bairro São Francisco, Serra-ES, INFORMA que:

Seguem mapas referentes a planta do “Loteamento São Francisco”, contendo a sobreposição do mesmo à base de dados municipal. (Mapas em anexo).

Com relação a planta topográfica analisada, a mesma apresenta limitações técnicas que comprometem sua compatibilização precisa com bases cartográficas e georreferenciadas atuais. (Datum, Coordenadas Georreferenciadas dos vértices...).

A ausência dessas informações, somadas ao fato da implantação física do loteamento aparentar não corresponder integralmente ao projeto representado na planta original, impossibilita a reconstrução exata da posição original dos elementos representados na planta, sendo necessário realizar um ajuste por meio da identificação de feições ainda existentes em campo e em bases cartográficas atuais.

Dessa forma, o georreferenciamento da planta teve caráter aproximativo e interpretativo, visando sua inserção em referência espacial compatível com as bases atuais. Consequentemente, eventuais discrepâncias de posicionamento entre a planta histórica e a cartografia georreferenciada contemporânea são tecnicamente esperadas e decorrem das limitações documentais, metodológicas e das possíveis diferenças entre o projeto original e sua efetiva implantação em campo.

EVERTON PATUZZO SILVA - Matrícula: 79123
Chefe da Divisão de Cadastro Técnico-Urbano
DPU/SEDUR/PMS



Autenticar documento em <https://serra.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o identificador único 31002000220003500340006003A005000
digitalmente conforme MBR03000022603 especificação de Acesso ao Documento assinado digitalmente em conformidade com a Lei 14.063/2020.





00324360344 00324280066 00324280258 00324190079 00324190168
00324360279 00324280054 00324280270 00324190078 00324190234 00324100131
00324360333 00324280042 00324280270 00324190078 00324190234 00324100131
00324360321 00324280030 00324280282 00324190066 00324190246 00324100090
00324280372 00324280360 00324280348 00324190042 00324190270 00324100079
00324280336 00324280324 00324190030 00324190282
00324270058 00324190030 00324190372 00324190282
00324270070 00324270082 00324190360 00324190348 00324100066
00324270094 00324270106 00324190336 00324190324 00324100055
00324270017 00324270149 00324180114 00324190324 00324100043
00324270264 00324270161 00324180125 00324190324 00324100030
00324270173 00324180138 00324180149 00324190324 00324100368
00324270185 00324180075 00324180161 00324190324 00324100356
00322940093 00324270250 00324180063 00324180214 00324190324 00324100345
00322940105 00324180051 00324180226 00324190324 00324100356
00322940117 00324180039 00324180238 00324190324 00324100345
00322940129 00324180027 00324180250 00324190324 00324100356
00322830040 00324180014 00324180263 00324190324 00324100356
00322830324 00324180343 00324180304 00324190324 00324100356
00322940141 00322830312 00324180328 00324180316 00324190324 00324100356
00322940153 00322830087 00324180304 00324180304 00324190324 00324100356
00322830300 00322830099 00324180304 00324180304 00324190324 00324100356
00322830288 00322830111 00324180304 00324180304 00324190324 00324100356
00322830276 00322830123 00324180304 00324180304 00324190324 00324100356
00322830123 00322830129 00324180304 00324180304 00324190324 00324100356
00322830252 00322830264 00322830147 00322720041 00324080032 00324090030
00322830240 00322830194 00322830185 00322720207 00324080044 00324090368
00322830223 00322830177 00322830177 00322720197 00324080091 00324090356
00322830209 00322830185 00322830177 00322720197 00324080103 00324090333
00322830185 00322830177 00322830177 00322720197 00324080103 00324090321
00322820035 00322720190 00322720082 00324080103 00324090321
00322820367 00322720190 00322720082 00324080103 00324090321
00322820355 00322720190 00322720082 00324080103 00324090321
00322820106 00322720190 00322720082 00324080103 00324090321

Para verificar a autenticidade deste documento em <https://serra.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o código de verificação 00322820094 e o código de verificação 00322720190. Documento assinado digitalmente em 02/03/2023 às 13:50:03 pelo usuário [nome não legível] e emitido em 02/03/2023 às 13:50:03 pelo usuário [nome não legível].
digitalmente assinado em 02/03/2023 às 13:50:03 pelo usuário [nome não legível] e emitido em 02/03/2023 às 13:50:03 pelo usuário [nome não legível].



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 32003000380036003500310038003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **MICHELLY RAMOS DE ANGELO** em **08/06/2026 10:50**
Checksum: **A0C12473CE5D1BC43E8796C33F02AD88D2A18F972507268890ACC02EEFF69F0A**

Assinado eletronicamente por **GRAZIELLY SUELY PRADO RANGEL** em **08/06/2026 11:02**
Checksum: **1F72826B0872E89AEDCA15DF0734EDC9AE71D043625ECAAC0024F3DEC54B16AD**

Assinado eletronicamente por **EVERTON PATUZZO SILVA** em **08/06/2026 11:47**
Checksum: **47C4FF4B3016BCB2F1F76AC04A0AE80641E2EE614B0FE48D7CE0056C031E13A9**



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 310035003100370030003100350032003A005400

Assinado eletronicamente por **Alexandro da Vitoria** em **09/06/2026 09:34**

Checksum: **713E7CB582B8BA5E7FFF7AC78382E903312375031F7D29AC813A5D12BBDE1E8B**



Autenticar documento em <https://serra.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 310035003100370030003100350032003A005400. Documento assinado digitalmente em 09/06/2026 09:34 por Alexandre da Vitoria, Documento Assinado digitalmente com o identificador 713E7CB582B8BA5E7FFF7AC78382E903312375031F7D29AC813A5D12BBDE1E8B. Brasil: ICP-Brasil 14.063/2020.

