



# PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ

CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Estado do Espírito Santo

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 081, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2018**

### **INCLUI DISPOSITIVOS JUNTO A LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 065/16, INSTITUI O NOVO PLANO DIRETOR MUNICIPAL.**

A Prefeita Municipal de Guaçuí, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal APROVOU e ela SANCIONA a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º.** Ficam incluídos dispositivos junto a Lei Complementar nº 065/2016 que instituiu o novo Plano Diretor Municipal, conforme discriminados abaixo:

I) Fica incluído o § 6º junto ao Artigo 68, com a seguinte redação:

**§ 6º.** A ZPA 3 passa a ter um raio de 600 (seiscentos metros) a partir da linha limítrofe do perímetro de zoneamento urbano.

II) Ficam incluídas as Subseções I a VI junto à Seção VI – Dos Condomínios Urbanísticos, adjacente ao Capítulo III – do Parcelamento do Solo, com seus respectivos artigos, com a seguinte redação:

### **CAPÍTULO III**

#### **DO PARCELAMENTO DO SOLO**

#### **SEÇÃO VI**

#### **DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS**

#### **SUBSEÇÃO I**

#### **DO PARCELAMENTO DE IMÓVEL PARA FINS DE FORMAÇÃO DE CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS**

Art. 157-A. O parcelamento de imóvel para fins de condomínios por unidades autônomas inseridos em ZPA3 será instituído conforme as estipulações estabelecidas nesta seção.

Art. 157-B. O regime que regulará o fracionamento de áreas inseridas em ZPA3, com destinação a condomínios por unidades autônomas, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta lei complementar e no que couber nas Leis Federais nº



# PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ

CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Estado do Espírito Santo

4.591/64, nº 10.406/02 e nº 6.766/79, correspondendo cada gleba com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas, de uso comum ao condomínio.

Art. 157-C. O ônus da implantação, da execução dos projetos urbanístico, bem como ambiental de parcelamento de imóvel e a constituição dos condomínios por unidades autônomas é de total responsabilidade do empreendedor.

Art. 157-D. A aprovação do projeto de parcelamento de imóvel deverá ser precedida por licenciamento ambiental do órgão competente, devendo, ainda, obedecer, no que couber ao disposto nesta Lei Complementar.

Art. 157-E. Embora os condomínios por unidades autônomas dependam de prévia anuência e concordância do INCRA, dependerá também de aprovação do Poder Executivo Municipal – Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos.

Art. 157-F. O parcelamento de imóvel para fins de condomínios por unidades autônomas, somente será autorizado se estiver inserido em ZPA3.

Art. 157-G. Para serem considerados condomínios por unidades autônomas, os mesmos deverão obrigatoriamente ter área mínima da fração ideal de 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados).

Art. 157-H. Não será permitida a realização condomínios por unidades autônomas:

I – em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

III – em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento) e até 45% (quarenta e cinco por cento), conforme §1º do art. 116;

IV – em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;

V – em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;

VI – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*





# PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ

CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Estado do Espírito Santo

criado pela Lei nº 1970/1990, no território do Município de Guaçuí e dá outras providências, Capítulo II, arts. 12 a 17;

VIII – projeto de arborização de vias de circulação;

IX – implantação de rede de energia elétrica condominial e domiciliar, conforme projeto aprovado pela Concessionária de energia elétrica;

X – implantar serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico na entrada do condomínio, com a devida separação do lixo seco e úmido.

§ 1º. O condomínio terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio previstos neste artigo.

§ 2º. Todas as manutenções do condomínio por unidades autônomas (vias de circulação de veículos e pedestres, APP's, rede elétrica, podas de árvores), correram por conta do condomínio.

§ 3º. Os condôminos arcarão com as despesas referidas no §1º deste artigo.

§ 4º. Em todos os empreendimentos, as áreas não edificantes por declividade deverão ser reflorestadas, conforme determinação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Art. 157-J. As Áreas de Preservação Permanentes – APP's, dentro da área do condomínio, terão obrigatoriamente de serem cercadas e recuperadas, deixando livre para as pessoas efetuarem manutenção, estudos, e passeios, quando for o caso, conforme legislação vigente.

Art. 157-K. As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, bem como harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta lei complementar e as estabelecidas em legislação própria.

Art. 157-L. As edificações em cada gleba deverão seguir as seguintes diretrizes:

I – taxa de ocupação máxima de 55% (cinquenta e cinco por cento);

II – edificações com gabarito máximo igual a 6,00m (seis metros);

III – obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ

CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Estado do Espírito Santo

- 
- a) Recuo de 5m (cinco metros), medidos a partir da margem da calçada, para o alinhamento frontal;
  - b) Recuo mínimo de 3m (três metros) em relação às divisas laterais; e
  - c) Recuo mínimo de 3m (três metros) em relação ao fundo.
- IV - permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;
- V - garantia de área de permeabilidade do solo de 30% (trinta por cento) da área total das unidades autônomas;
- VI - obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais em todo o condomínio; e
- VII - observância da convenção do condomínio.

## SUBSEÇÃO III

### O PROJETO DE CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 157-M. A minuta do projeto de parcelamento, para fins de condomínios por unidades autônomas será previamente submetida a apreciação da Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, Secretaria Municipal de Meio Ambiente, bem como pela Concessionária responsável pelo tratamento de água e esgoto.

§1º. Os Órgãos acima referidos terão o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para apreciação do projeto, conforme normas estabelecidas neste Plano Diretor Municipal.

§2º. Após análise e aprovação dos Órgãos referidos no *caput* deste artigo, a minuta do projeto de parcelamento será submetida à apreciação do Conselho da Cidade.

§3º. Ocorrendo a deliberação e aprovação da minuta do projeto de parcelamento pelo Conselho da Cidade, a mesma estará disponível para que o empreendedor apresente aos Órgãos Ambientais competentes.

Art. 157-N. O requerimento deverá ser protocolado junto à Prefeitura Municipal.

§1º. Acompanharão o requerimento os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no Órgão competente:











# PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ

CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Estado do Espírito Santo

§1º. Em cada caso, poderão as autoridades do Município, aproveitar atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.

§2º. O disposto neste artigo não se aplica às hipóteses de caducidade, termo de prazos e arquivamento do projeto, previstos nesta lei complementar.

## SUBSEÇÃO V

### DA ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 157-S. O empreendedor terá o prazo de 12 (doze) meses, contados da data da expedição do Decreto de aprovação, para obter a anuência do INCRA em relação ao projeto aprovado.

§1º. Decorrido o prazo previsto no *caput* deste artigo, o empreendedor decairá do direito à execução do projeto, sendo o processo arquivado.

§2º. O empreendedor somente poderá requerer o desarquivamento do processo, mediante a renovação das taxas e licenças obtidas.

Art. 157-T. No prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da anuência do INCRA referida no art. 157-S, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, e imediatamente apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação.

## SUBSEÇÃO VI

### DAS RESPONSABILIDADES

Art. 157-U. Os parcelamentos, para efeito da criação de condomínios por unidades autônomas particulares, aprovados com base nesta Lei Complementar deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das glebas.

Art. 157-V. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de condomínios por unidades autônomas, responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial ao uso e proteção do solo e do meio ambiente.

Art. 157-X. A Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos resolverá questões técnicas, quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, depois da análise do Conselho da Cidade e COMDEMA.

