



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

LEI COMPLEMENTAR Nº 065/2016

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. O Plano Diretor do Município de Guaçuí passa a ser regido pelos princípios e normas instituídos por esta Lei.

TÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA E TERRITORIAL.

CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 2º. Os agentes públicos, privados e sociais responsáveis pelas políticas e normas explicitadas nesta Lei devem observar e aplicar os seguintes princípios:

I - promoção da justiça social, da erradicação da pobreza, da erradicação da exclusão social e redução das desigualdades sociais e regionais;

II - promoção do município sustentável para todos, valorizando os aspectos relativos à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações;

III - respeito às funções sociais da propriedade;

IV - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

V - transferência para a coletividade da valorização imobiliária inerente à urbanização;

VI - universalização da mobilidade e acessibilidade;

VII - prioridade ao transporte coletivo público paz no trânsito;

VIII - preservação e recuperação do meio ambiente natural;

IX - fortalecimento do setor público, recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle da Política Urbana;

X - descentralização da Administração Pública;

XI - gestão democrática, mediante participação da população e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade nos processos de decisão, planejamento, formulação, execução, acompanhamento e fiscalização do desenvolvimento urbano e territorial do Município;

XII - estímulo ao surgimento de novos negócios, especialmente daqueles que se enquadram nas vocações do Município, em especial ao agronegócio.

Art. 3º. O Município cumpre sua função social na medida em que assegura o direito de seus habitantes ao acesso:

I - à moradia;

II - ao transporte coletivo;

III - ao saneamento ambiental;

IV - à energia elétrica;

V - à iluminação pública;

VI - ao trabalho;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

VII - à educação;

VIII - à saúde;

IX - ao esporte;

X - ao lazer;

XI - à segurança;

XII - ao patrimônio, à identidade e à memória cultural;

XIII - ao meio ambiente preservado e sustentável;

XIV - ao culto religioso;

XV - à cultura.

Art. 4º. A adequação do uso da propriedade à sua função social constitui requisito fundamental aos objetivos desta Lei, cabendo ao governo municipal e aos munícipes assegurarem seu cumprimento.

Parágrafo único. Considera-se propriedade, para fins desta Lei, fração ou segmento do território, de domínio privado ou público, edificado ou não, independentemente do uso da destinação que lhe for dada ou prevista.

Art. 5º. A propriedade para cumprir sua função social deve atender no mínimo aos seguintes requisitos e diretrizes:

I - respeitar os limites e índices urbanísticos estabelecidos nesta Lei e na legislação dela decorrentes;

II - ser utilizada e aproveitada para atividades ou usos de interesse urbano ou rural, caracterizadas como promotores da função social;

III - ter uso e ocupação do solo compatíveis com:



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

- a) a preservação, a recuperação e a manutenção ou melhoria da qualidade do meio ambiente;
- b) o respeito ao direito de vizinhança;
- c) a segurança dos imóveis vizinhos;
- d) a segurança e a saúde de seus usuários e vizinhos;
- e) a redução das viagens por transporte individual motorizado;
- f) a oferta de condições adequadas à realização das atividades voltadas para o desenvolvimento socioeconômico;
- g) a preservação do patrimônio histórico, cultural, paisagístico, artístico e arquitetônico;
- h) plena adequação aos fins a que se destina, sobretudo, em se tratando de propriedade pública;
- i) cumprimento das obrigações tributárias e trabalhistas;
- j) promoção do adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados reprimindo a sua retenção especulativo.

§ 1º. As funções sociais da cidade são aquelas indispensáveis ao bem estar de seus habitantes, incluindo a moradia, a infraestrutura urbana, a educação, a saúde, o lazer, a segurança, a circulação, a comunicação, a produção e comercialização de bens, a prestação de serviços e a proteção, preservação e recuperação dos recursos naturais ou criados.

§ 2º. Atividades de interesse urbano ou rural são aquelas inerentes ao pleno exercício do direito ao município sustentável, ao pleno respeito e cumprimento das funções sociais e ao bem estar de seus habitantes e usuários, incluindo:

- a) moradia;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

- b) produção industrial;
- c) produção agrícola, compreendendo o incentivo e proteção da agricultura familiar;
- d) comércio de bens;
- e) prestação de serviços;
- f) circulação e mobilidade urbana;
- g) preservação do patrimônio cultural, histórico, ambiental e paisagístico;
- h) preservação dos recursos naturais necessários à vida urbana e rural, tais como os mananciais, os corpos d'água, as áreas arborizadas e as reservas florestais;
- i) áreas de convívio e lazer;
- j) revitalização e utilização de áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas para o atendimento das necessidades dos habitantes do Município quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento de atividades econômicas, geradoras de emprego e renda.

§ 3º. A compatibilidade com a preservação do meio ambiente se refere ao controle da poluição do ar, da água, do solo e da destinação dos resíduos, assim como à fluidez de drenagem das águas pluviais e dos corpos d'água, à maior permeabilidade do solo, à maior preservação de sua cobertura vegetal e da vegetação significativa existente.

§ 4º. Sujeitam-se às sanções previstas em Lei os proprietários de imóveis urbanos ou rurais que por qualquer meio, artifício ou omissão, impeçam ou dificultem a realização de atividades de interesse urbano ou rural em sua propriedade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

CAPÍTULO II

DAS POLÍTICAS SOCIAL, URBANA E TERRITORIAL

Art. 6º. Ficam estabelecidas as diretrizes para as políticas de Desenvolvimento Econômico, de Desenvolvimento Rural, de Integração Regional, de Proteção do Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico, de Meio Ambiente, dos Recursos Hídricos, Superficiais e Subterrâneos, de Segurança Pública e de Infraestrutura.

SEÇÃO I

Da Política de Desenvolvimento Econômico

Art. 7º. São diretrizes da Política de Desenvolvimento Econômico:

I - justa distribuição de renda em benefício da população carente, de modo que assegurem os direitos fundamentais estabelecidos na Constituição Federal;

II - o desenvolvimento sustentável respeitando o meio ambiente;

III - o fomento às potencialidades do Município;

IV - a integração entre o poder público municipal, a sociedade civil organizada e a iniciativa privada;

V - a elaboração de programas de incentivo a implantação de indústrias;

VI - a elaboração de programas de qualificação técnica e de desenvolvimento tecnológico das produções.

Da Política de Desenvolvimento Rural

Art. 8º. São diretrizes da Política de Desenvolvimento Rural:

I - o estímulo às atividades agropecuárias, priorizando a diversificação da atividade econômica rural;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

II - a implementação e manutenção de infraestrutura básica, em especial a manutenção das estradas vicinais;

III - a elaboração de programa de qualificação para o produtor rural, para ampliação do conhecimento técnico e desenvolvimento das atividades agropecuárias, promovendo o empreendedorismo;

IV - a promoção do gerenciamento da produção rural;

V - a criação de um Zoneamento Ecológico Econômico (ZEE) contendo em especial normas relativas à regulamentação de plantio extensivo de plantas exóticas para a promoção do desenvolvimento sustentável, dentre outras;

VI - a conservação e recuperação dos solos;

VII - a elaboração de projetos de captação de recursos para melhores resultados no cultivo;

VIII - a diversificação de ofertas de serviços para atendimento à população rural;

IX - a elaboração de alternativas de produção compatíveis com os aspectos naturais da propriedade agrícola;

X - o incentivo à obtenção de crédito de custeio e de investimento para infraestrutura;

XI - a elaboração de programa de agricultura sustentável;

XII - o desenvolvimento de ações de incentivo ao associativismo e ao cooperativismo;

XIII - o oferecimento de assistência técnicas aos agricultores para a utilização adequada de agrotóxicos, técnicas agrícolas e abertura e conservação de estradas, em consonância com a qualidade ambiental.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Da Política de Integração Regional

Art. 9º. São diretrizes da Política de Integração Regional:

I - a participação de representantes da sociedade civil nas instâncias de formulação, implementação, avaliação, monitoramento de planos regionais relativos à Macrorregião de Planejamento Sul e Microrregião de Planejamento Caparaó;

II - a integração das instâncias do Poder Executivo Municipal em órgãos intergovernamentais da Administração Direta e da Administração Indireta do Governo Federal, Estadual e Municipal.

Da Política de Proteção do Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico

Art. 10. A Política Municipal de Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico visa preservar e valorizar o patrimônio cultural de Guaçuí, protegendo suas expressões material e imaterial, tomadas individual ou em conjunto, desde que portadoras de referência à identidade, à ação, ou à memória dos diferentes grupos da sociedade.

Art. 11. Patrimônio material são todas as expressões e transformações de cunho histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico, paisagístico, urbanístico, científico e tecnológico, incluindo as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais.

Art. 12. Patrimônio imaterial são todos os conhecimentos e modos de criar, fazer e viver identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária, tais como as festas, danças, o entretenimento, bem como as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas, lúdicas, religiosas, entre outras práticas da vida social.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Art. 13. São diretrizes da Política de Proteção do Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico:

I - o fortalecimento da cidadania cultural;

II - o levantamento das manifestações culturais, das edificações e de sítios considerados como patrimônio histórico, cultural e paisagístico no Município;

III - a garantia de preservação e de manutenção das edificações e sítios considerados com patrimônio histórico, cultural e paisagístico municipal através da criação de mecanismos de incentivo;

IV - a compatibilização do desenvolvimento econômico e social com a preservação da identidade cultural e paisagística;

V - o estímulo a uso, conservação e restauro do patrimônio histórico, cultural e paisagístico, garantindo a identificação da população com os mesmos;

VI - a compatibilização de usos e atividades com a proteção do patrimônio histórico, cultural e paisagístico;

VII - a divulgação do patrimônio histórico, cultural e paisagístico junto a rede pública e particular de ensino;

VIII - a preservação da paisagem e dos pontos visuais notáveis do Município;

IX - a elaboração de leis de incentivo à preservação e conservação do patrimônio histórico, cultural e paisagístico;

X - a elaboração de leis e de ações integradas para o levantamento, conservação e tombamento do patrimônio arquitetônico;

XI - a adoção de medidas de fiscalização ostensiva e qualificada para proteção do patrimônio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Da Política de Meio Ambiente

Art. 14. O Poder Público Municipal estimulará e incentivará ações, atividades, procedimentos e empreendimentos, de caráter público ou privado, que visem à proteção, manutenção e recuperação do meio ambiente e a utilização autossustentada dos recursos ambientais, bem como, apoio técnico, científico e operacional.

Art. 15. A criação e implantação de unidades de conservação observarão os critérios e normas do Sistema Nacional de Unidades de Conservação.

Art. 16. Constituem diretrizes da Política de Meio Ambiente:

I - a definição de metas a serem atingidas para a qualidade da água, do ar e do solo;

II - a fixação de diretrizes e parâmetros ambientais para o uso e ocupação do solo e para a conservação e ampliação da cobertura vegetal;

III - a determinação da capacidade suporte dos ecossistemas, indicando limites de absorção de impactos provocados pela instalação de atividades produtivas e de obras de infraestrutura;

IV - a criação de programas e de instrumentos específicos de gestão, monitoramento, prevenção, redução de riscos e de mitigação de impactos ambientais decorrentes de eventos hidrológicos críticos, incêndios florestais, queimadas urbanas e rurais predatórias, atividades industriais e agrícolas poluidoras, do aumento e densidade de tráfego de veículos automotores, da disposição de resíduos sólidos;

V - a promoção do controle das atividades poluidoras para prevenir e combater os danos ambientais de assoreamento da rede hídrica, alterações climáticas, poluição das águas e do ar, erosão e contaminação do solo, degradação de áreas protegidas, poluição sonora, presença de vetores e doenças endêmicas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

VI - a redução dos riscos sócio-ambientais;

VII - a preservação, conservação, recuperação e uso sustentável dos ecossistemas e dos recursos naturais, especialmente remanescentes da Mata Atlântica;

VIII - a ampliação, conservação e gerência de forma democrática as áreas verdes;

IX - a redução dos níveis de poluição visual, sonora, do ar, das águas e dos solos;

X - o estímulo ao uso de fontes renováveis de energia e com menor potencial poluidor;

XI - o desenvolvimento de programas de educação ambiental formal e informal;

XII - a capacitação de profissionais para o exercício do licenciamento ambiental dos empreendimentos;

XIII - a fiscalização adequada para controle dos resíduos sólidos, conforme legislação pertinente;

XIV - a elaboração de programas para recuperação de áreas verdes;

XV - a preservação e recuperação de áreas verdes e de importância paisagístico-ambiental do Município;

XVI - a criação e aplicação de legislação ambiental municipal.

Da Política dos Recursos Hídricos, Superficiais e Subterrâneos

Art. 17. A Política dos Recursos Hídricos compreende os seguintes elementos estruturais:



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

I - as ações do Município, no sentido da recuperação e preservação dos recursos hídricos, que estão calcadas nas legislações federal, estadual e municipal;

II - a água, um bem de domínio público, recurso natural limitado e essencial à vida, ao desenvolvimento e ao bem-estar social, deverá ser controlada e utilizada, conforme padrões de qualidade satisfatória, por seus usuários, e de forma a garantir sua perenidade, em todo território do Município;

III - a utilização da água subterrânea e superficial terá como prioridade o abastecimento público.

§ 1º. O Município poderá buscar parceria no setor privado, no que diz respeito aos projetos, serviços e obras para recuperação, preservação e melhoria dos recursos hídricos.

§ 2º. O Município poderá celebrar convênios de cooperação com o Estado visando o gerenciamento dos recursos hídricos de interesse local.

§ 3º. A bacia hidrográfica é a unidade territorial para planejamento e gestão da Política Municipal de Recursos Hídricos.

Art. 18. Em relação às Águas Subterrâneas que abastecem o Município, o Poder Executivo Municipal, através de convênio com o Estado deverá:

I - exercer o controle sobre as formas de captação e exploração, através do cadastramento, licenciamento e autorização de todos os poços situados no Município, inclusive cisternas;

II - realizar programas permanentes de detecção e controle quantitativo e qualitativo de perdas no sistema público de abastecimento de água;

III - estabelecer critérios e executar programas de controle das potenciais fontes poluidoras de água subterrânea;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

IV - estabelecer critérios para a localização industrial, baseados na disponibilidade hídrica e assimilação dos corpos d'água;

V - exigir que as escavações, sondagens ou obras para pesquisa, exploração mineral ou outros afins, utilizem tratamento técnico adequado para preservar o aquífero;

Art. 19. Das Águas Superficiais que abastecem o Município, o Poder Executivo Municipal, através dos órgãos competentes, deverá:

I - em situação emergencial, limitar ou proibir, pelo tempo mínimo necessário, o uso da água em determinadas regiões do Município, o lançamento de efluentes nos corpos d'água afetados, ouvidos os órgãos estaduais competentes;

II - proibir o desvio, a derivação ou a construção de barragens nos leitos das correntes de água, bem como obstruir de qualquer forma o seu curso sem autorização dos órgãos estaduais e federais competentes, devendo comunicar a Secretaria Municipal responsável pelo Meio Ambiente.

§ 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar convênios com o Estado ou com a União para representá-los na outorga de concessão, permissão ou autorização para o uso e derivação das águas públicas, nos termos e condições da legislação pertinente.

§ 2º. As ações pertinentes à outorga referida no parágrafo anterior serão executadas pela Secretaria Municipal responsável pelo Meio Ambiente.

§ 3º. A Administração Municipal, através da Secretaria Municipal responsável pelo Meio Ambiente, deverá adotar medidas para a proteção e o uso adequado das águas superficiais.

Art. 20. São diretrizes da Política de Recursos Hídricos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

I - a criação de convênio com as empresas usuárias de água para elaboração de programa de conscientização sobre o desperdício de água, assim como sobre punições mais rigorosas para o uso indevido dos recursos hídricos;

II - a criação de convênio com as empresas usuárias de água para elaboração de estudos sobre a renovação das redes de distribuição de água no Município;

III - a promoção de campanha de educação ambiental para conservação e recuperação de nascentes e áreas de recarga;

IV - o incentivo ao reuso de águas servidas.

Da Política de Segurança Pública

Art. 21. São diretrizes da Política de Segurança Pública:

I - o desenvolvimento de atividades que visem elevar a segurança e a ordem pública;

II - a integração das políticas de segurança às políticas de educação, de cultura, de esporte e lazer, de saúde, de assistência social, de habitação de interesse social e de desenvolvimento econômico, e ao combate à discriminação;

III - a promoção da participação da comunidade na discussão das questões de segurança, incentivando a criação de organismos comunitários para o enfrentamento de situações de violência urbana e doméstica;

IV - a promoção de convênios e parcerias com o Estado, com a iniciativa privada e com a sociedade civil, objetivando maior eficiência nos serviços prestados e o reaparelhamento humano e material dos quadros de policiamento e defesa civil, com ênfase na qualificação profissional, na utilização de novas tecnologias e na responsabilidade compartilhada a Política de Infraestrutura Social.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Da Política de Infraestrutura Social

Art. 22. A Política relacionada à Infraestrutura Social objetiva integrar e coordenar ações de saúde, educação, habitação, ação social, esportes e lazer, universalizando o acesso e assegurando maior eficácia aos serviços sociais indispensáveis ao combate às causas da pobreza e à melhoria das condições de vida da população.

Art. 23. A política de infraestrutura social tem como objetivo:

I - a universalização do atendimento e garantia de adequada distribuição espacial das políticas;

II - a articulação e integração das ações de políticas sociais em nível programático, orçamentário e administrativo;

III - o estabelecimento de meios de participação popular sobre as ações e resultados de política social, por meio dos Conselhos constituídos;

IV - a promoção de iniciativas de cooperação de agentes sociais, organizações governamentais e não governamentais e instituições de ensino e pesquisa para a contínua melhoria da qualidade das políticas sociais.

SEÇÃO II

Da Política de Habitação

Art. 24. A Política Nacional de Habitação objetiva assegurar a todos o direito à moradia, dentro de padrões adequados de habitabilidade, acessibilidade e salubridade, considerando as identidades e vínculos sociais e comunitários das populações beneficiárias.

Art. 25. A política de habitação tem como objetivos:

I - o atendimento prioritário aos segmentos populacionais socialmente mais vulneráveis;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

II - a compatibilização entre a distribuição populacional, a disponibilidade e a intensidade de utilização da infraestrutura urbana;

III - a implementação de programa de regularização fundiária, obedecendo a legislação específica, especialmente o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01)

IV - apoio a programas de parceria e cooperação para a produção de moradias populares e melhoria das condições habitacionais da população;

V - o incentivo a urbanização das áreas ocupadas por famílias da baixa renda, inclusive assegurado a elas acesso ao título de propriedade;

VI - a ampliação de infraestrutura adequada nas áreas destinadas a programas de habitação popular;

VII - a priorização de ações no sentido de resolver a situação dos residentes em áreas de risco e insalubres;

VIII - a implementação de medidas de desoneração tributária em programas e projetos de habitação de interesse social.

SEÇÃO III

Da Política de Regularização Fundiária

Art. 26. A Política de Regularização Fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 27. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

I – área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

II – área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica;
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

III – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

IV – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

V – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal ou por decisão do Conselho da Cidade, homologada pelo Chefe do Poder Executivo, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

VI – assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

VII – regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) em que tenham sido preenchidos os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia;

b) de imóveis situados em ZEIS;

c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

VIII – regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso VII.

Art. 28. Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação desta Lei, o Município poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

Art. 29. A regularização fundiária poderá ser promovida pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal, pelos Municípios e também por:

I – seus beneficiários, individual ou coletivamente;

II – cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

TÍTULO II

DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO DO DESENVOLVIMENTO DO MUNICIPIO

CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS GERAIS E DIRETRIZES

Art. 30. O Plano Diretor é parte integrante de um processo contínuo de planejamento e gestão municipal, em que estão assegurados os objetivos e as diretrizes definidas nesta Lei, com participação popular na sua implementação e/ou revisão.

Art. 31. O Poder Executivo Municipal implementará o Sistema Municipal de Gestão e de Planejamento visando a adequada administração das ações e investimentos públicos, no âmbito de sua competência, constituído pelo sistema de tomada de decisões.

Art. 32. O Poder Executivo Municipal deverá articular e promover os canais democráticos de participação da sociedade civil na discussão e formulação de diretrizes da política urbana.

CAPÍTULO II

DOS ORGANISMOS DE GESTÃO

SEÇÃO I

Das Disposições Gerais

Art. 33. O Sistema Municipal de Gestão e de Planejamento é um processo interativo dos diversos órgãos e setores da Administração Municipal, devendo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

I - elaborar, desenvolver e compatibilizar planos e programas que envolvam a participação conjunta de órgãos, empresas e autarquias da Administração Municipal e de outros níveis de governo;

II - desenvolver, analisar, reestruturar, compatibilizar e revisar, periodicamente, as diretrizes estabelecidas na Lei Orgânica do Município, neste Plano Diretor Municipal e na legislação vigente mediante a proposição de Leis, Decretos e Normas, visando à constante atualização e adequação dos instrumentos legais de apoio à Administração Pública Municipal;

III - supervisionar e participar do processo de definição das diretrizes para a formulação do Plano Plurianual (PPA) e da Lei das Diretrizes Orçamentárias (LDO).

Art. 34. A Conferência Municipal da Cidade deverá ocorrer com razoável periodicidade e será organizada pelo Conselho Municipal da Cidade, com os seguintes objetivos:

I - avaliar a condução e os impactos da implementação das normas contidas nesta Lei, na de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, na do Patrimônio Histórico, na dos Mananciais de abastecimento público e nos demais instrumentos legais que articulem a política urbana;

II - estabelecer as diretrizes gerais para a elaboração do Plano Plurianual (PPA) e da Lei das Diretrizes Orçamentárias (LDO);

III - sugerir diretrizes para alterações ou complementações na legislação urbana de âmbito edilício e urbanístico.

Parágrafo Único. A Conferência Municipal da Cidade é um foro de debates e de deliberações, aberto à participação de todos os setores da sociedade e deve ser amplamente divulgada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

SEÇÃO II

Do Conselho Municipal da Cidade

Art. 35. O Conselho Municipal da Cidade, criado pela Lei nº 3.502/2007, é o órgão colegiado de caráter consultivo e deliberativo, que objetiva articular políticas de desenvolvimento urbano e rural.

Parágrafo único. O Conselho será regulamentado e nomeado através de Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

TÍTULO III

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 36. Constituem princípios básicos do ordenamento do território municipal de Guaçuí:

I - expressar graficamente as diretrizes de desenvolvimento do Município, através do Macrozoneamento Municipal definido para o território municipal e do Zoneamento Urbano-Ambiental definido para as áreas urbanas do Município;

II - estabelecer relações de complementaridade entre a área urbana e a área rural;

III - valorizar o patrimônio cultural e ambiental.

Art. 37. A ordenação da ocupação urbana da sede tem por objetivo e políticas:

I - estabelecer condições planejadas de ocupação e adensamento urbano;

II - manter a diversidade e a dinâmica dos espaços urbanos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

III - racionalizar a intensificação da ocupação e do uso do solo e os custos de produção da cidade;

IV - estabelecer relação do Município com a região.

Art. 38. O Macrozoneamento Municipal, o Zoneamento Urbano-Ambiental e o Zoneamento Rural-Ambiental deverão atender às seguintes diretrizes:

I - a discriminação e delimitação das áreas de preservação ambiental, urbanas e rurais;

II - a definição das áreas urbanas e rurais, com vistas à localização da população e de suas atividades;

III - a designação das unidades de conservação ambiental e outras áreas protegidas por Lei, discriminando as de preservação permanentes ou temporárias, nas encostas, nas bordas de tabuleiros ou chapadas ou, ainda, nas áreas de drenagem das captações utilizadas ou reservadas para fins de abastecimento de água potável e estabelecendo suas condições de utilização;

IV - a restrição da utilização de áreas de riscos geológicos;

V - a preservação das áreas de exploração agrícola e pecuária e o estímulo a essas atividades primárias;

VI - a preservação, proteção e recuperação do patrimônio natural, histórico, cultural, arqueológico e paisagístico;

VII - a exigência de prévia avaliação dos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal para aprovação de quaisquer projetos de mudança de uso do solo ou de parcelamentos;

VIII - a exigência de estudo prévio de impacto ambiental para o licenciamento de atividades potencialmente causadoras de significativa degradação do meio



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ambiente, conforme legislação específica, bem como sua aprovação pelos órgãos competentes do Poder Público;

IX - a exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança e de suas ações complementares, para regularização ou licenciamento das atividades ou empreendimentos, potencialmente incômodos ou impactantes, instalados no território do Município de Guaçuí;

X - a regularização da licença para construir, condicionando-a, nos casos de grandes empreendimentos habitacionais, industriais ou comerciais, ao adequado provimento de infraestrutura e de equipamentos urbanos e comunitários necessários;

XI - o estabelecimento de compensação de imóvel considerado pelo Poder Público como de interesse do patrimônio cultural, histórico, arqueológico, artístico ou paisagístico;

XII - a definição de critérios para autorização de implantação de equipamentos urbanos e comunitários e definição sua forma de gestão;

XIII - a definição do tipo de uso, taxa de ocupação e taxa de permeabilidade dos terrenos, nas diversas áreas;

XIV - a estruturação do sistema viário e de transporte.

Art. 39. A ordenação e o controle do uso do solo devem evitar:

I - a utilização inadequada de imóveis urbanos e rurais;

II - a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes, especialmente junto aos usos residenciais;

III - o adensamento inadequado à infraestrutura urbana e aos equipamentos urbanos e comunitários existentes e/ou previstos;

IV - a ociosidade do solo urbano;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

V - a deterioração de áreas urbanizadas e não urbanizadas;

VI - a ocorrência de desastres naturais.

CAPÍTULO II

DO MACROZONEAMENTO E DO ZONEAMENTO

Art. 40. O Macrozoneamento é a divisão do território do Município de Guaçuí considerando:

I - a área urbana consolidada e a infraestrutura instalada;

II - as características de uso e ocupação urbano e rural do território do Município;

III - a necessidade de áreas para a expansão urbana;

IV - as características do meio ambiente natural;

V - a expansão do setor agropecuário do Município.

Art. 41. O território do Município de Guaçuí é composto pela Macrozona Urbana-Ambiental e Macrozona Rural-Ambiental em conformidade com o **ANEXO 2** desta Lei.

Art. 42. Na Macrozona Rural-Ambiental serão permitidas as atividades destinadas à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal e mineral, agroindustrial, agroturismo e ecoturismo.

Parágrafo único. As atividades de que trata o *caput* deste artigo serão permitidas após licenciamento ambiental, quando for o caso.

Art. 43. O Macrozoneamento Rural-Ambiental do Município de Guaçuí tem como objetivo buscar o desenvolvimento sustentável do território, como instrumento não apenas restritivo, mas também propulsor do desenvolvimento, visando a otimização de:



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

I - alternativas de ocupação, como as possíveis formas de ocupação humana, baseada nas restrições do ambiente e na sustentabilidade dos fatores ambientais;

II - alternativas de ocupação, destinando áreas para assentamentos e empreendimentos urbanos e rurais de interesse social;

III - alternativas de desenvolvimento, como as possíveis formas de desenvolvimento econômico, baseado em suas potencialidades e na valorização da estrutura produtiva adequada às condições locais.

CAPÍTULO III

DA MACROZONA URBANA

SEÇÃO I

Das Diretrizes Gerais

Art. 44. Para a ordenação de uso e ocupação do solo considera-se como área urbana o perímetro delimitado no **ANEXO 1**.

Art. 45. A Macrozona Urbana fica subdividida pelo zoneamento urbano nas seguintes Zonas de Uso:

I. Zona Residencial (ZR):

a) ZR 1;

b) ZR 2;

c) ZR 3;

d) ZR 4.

II. Zona de Ocupação Controlada (ZOC);



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

III. Zona de Ocupação Restrita (ZOR);

IV. Zona de Comércio e Serviço (ZCS):

a) ZCS 1;

b) ZCS 2.

V. Zona Industrial (ZI);

VI. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS):

a) ZEIS 1;

b) ZEIS 2;

VII. Zona Especial de Interesse Cultural (ZEIC).

SEÇÃO II

Da Zona Residencial (ZR)

Art. 46. A Zona Residencial é composta por áreas de uso predominantemente residencial com alguma concentração de comércio e de serviços de abrangência local.

Art. 47. Devido às suas características, a Zona Residencial está subdividida em ZR 1, ZR 2, ZR 3 e ZR 4.

I - A Zona Residencial 1 é composta por áreas predominantemente planas, de uso residencial unifamiliar, residencial multifamiliar horizontal e uso misto (comércio ou serviços conciliados com residências), com alta densidade, que abriga atividades de comércio e de serviços de abrangência local, além de pequenas indústrias exercidas individualmente na própria residência.

II - A Zona Residencial 2 compreende áreas de uso predominantemente residencial unifamiliar e multifamiliar horizontal, com baixa a média densidade



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

habitacional, além de abrigar atividades de comércio e serviço local e pequenas indústrias exercidas individualmente na própria residência, compreendendo também áreas de expansão urbana, com parte das áreas cujas declividades podem ser mais acentuadas (entre 30% e 45%) e que merecem atenção especial do Poder Executivo em virtude de sua fragilidade.

III - A Zona Residencial 3 é composta por áreas com média densidade habitacional, de uso predominantemente residencial unifamiliar, residencial multifamiliar horizontal, residencial multifamiliar vertical e uso misto (comércio ou serviços conciliados com residências), além de abrigar atividades de comércio e serviço local e pequenas indústrias exercidas individualmente na própria residência.

IV - A Zona Residencial 4 é composta por áreas de média a alta densidade, de uso predominantemente residencial unifamiliar, residencial multifamiliar vertical e uso misto (comércio ou serviços conciliados com residências), dotada de infraestrutura adequada, onde é possível a verticalização sem prejuízo da qualidade urbana do entorno, com alguma concentração de comércio e de serviços de abrangência regional.

Art. 48. Ficam enquadradas na Zona Residencial 1, 2 e 3 – ZR 1, ZR 2 e ZR 3 – as áreas delimitadas no **ANEXO 3** desta Lei.

SEÇÃO III

Da Zona de Ocupação Controlada (ZOC)

Art. 49. A Zona de Ocupação Controlada é composta por áreas parcialmente ocupadas, de uso predominantemente residencial onde deve ocorrer maior controle da ocupação, sobretudo do adensamento e da verticalização para preservação visual do monumento do Cristo.

Parágrafo único. Ficam enquadradas na Zona de Ocupação Controlada (ZOC) as áreas delimitadas conforme **ANEXO 3** desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

SEÇÃO IV

Da Zona de Ocupação Restrita (ZOR)

Art. 50. A Zona de Ocupação Restrita é composta pela área no topo do morro do Cristo, onde não é permitida a ocupação.

Parágrafo único. Fica enquadrada na Zona de Ocupação Restrita (ZOR) as áreas delimitadas conforme **ANEXO 3** desta Lei.

SEÇÃO V

Da Zona de Comércio e Serviço (ZCS)

Art. 51. A Zona de Comércio e Serviço é composta de áreas de uso predominantemente destinado ao exercício de atividades institucionais, comerciais e de prestação de serviço.

Art. 52. A Zona de Comércio e Serviço (ZCS) tem como diretriz a concentração das atividades de comércio, de serviço e institucional de médio e grande porte, preservando com isso as áreas de uso predominantemente residenciais.

Art. 53. Devido às suas características, a Zona de Comércio e Serviço está subdividida em ZCS 1 e ZCS 2.

§ 1º. A ZCS 1 é composta por áreas de uso predominantemente destinado ao exercício de atividades institucionais, comerciais e de prestação de serviço de caráter regional que tem por características principais a geração de tráfego de pedestres, ciclistas e veículos leves, além de caminhões para carga e descarga, e com nível de tolerância a geração de ruído superior as zonas residenciais.

§ 2º. A ZCS 2 é composta por áreas lindeiras a via arterial - eixo rodoviário da BR 482 -, de uso predominantemente destinado ao exercício de atividades comerciais e de prestação de serviço de caráter regional, além de indústrias



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

de médio e grande porte, que tem por características principais a demanda de tráfego pesado de caminhões e carretas, admitindo-se um nível maior de ruído e geração eventual de materiais particulados.

§ 3º. Ficam enquadradas na Zona de Comércio e Serviço 1 e 2 – ZCS 1 e ZCS 2, as áreas delimitadas conforme **ANEXO 3** desta Lei.

SEÇÃO VI

Da Zona Industrial – ZI

Art. 54. A Zona Industrial (ZI) é composta por áreas cuja ordenação do uso e do parcelamento do solo se especifica pela implantação de programas e projetos industriais, detalhados em plano de conjunto para a área como um todo.

Parágrafo único. Ficam enquadradas na Zona Industrial as áreas delimitadas no **ANEXO 3** desta Lei.

Art. 55. Na Zona Industrial devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I - o atendimento do disposto na Seção V, Capítulo III, Título IV desta lei;
- II - a elaboração de plano específico de ocupação, levando-se em consideração a totalidade da área;
- III - a garantia de análise pelos órgãos ambientais dos projetos de implantação das indústrias;
- IV - a proteção dos ecossistemas, as unidades de conservação, a fauna e a flora da região, mantendo o equilíbrio ecológico;
- V - a minimização dos impactos ambientais, controlando e reduzindo os níveis de poluição do ar, das águas e do solo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

VI - a garantia da implantação de cinturão verde no entorno dos empreendimentos industriais classificados com G2 e G3;

VII - a compatibilização do sistema viário com a malha existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei.

SEÇÃO VII

Das Zonas Especiais Interesse Social (ZEIS)

Art. 56. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são áreas urbanas onde há interesse público em ordenar a ocupação, por meio de regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda, existentes e consolidados, a partir de regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo e o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social nas áreas não utilizadas ou subutilizadas.

Art. 57. São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):

I - efetivar o cumprimento das funções sociais assegurando a preservação, a conservação e a recuperação ambiental;

II - induzir os proprietários de terrenos vazios a investir em programas habitacionais de interesse social de modo a ampliar a oferta de terra para a produção de moradia digna para a população de baixa renda;

III - promover a regularização urbanística, fundiária e ambiental dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda;

IV - eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas ou, quando não for possível, reassentar seus ocupantes;

V - ampliar a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, bem como áreas livres de uso público;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

VI - introduzir mecanismos de participação direta dos moradores no processo de definição dos investimentos públicos em urbanização para consolidar os assentamentos.

Parágrafo único. O reassentamento de que trata o inciso IV deste artigo deverá, preferencialmente, ocorrer em local mais próximo possível de suas moradias de acordo com os princípios estabelecidos no Estatuto da Cidade.

Art. 58. As Zonas Especiais de Interesse Social classificam-se:

I. ZEIS 1 – áreas públicas ou particulares que apresentam parcelamentos ilegais ou ocupações irregulares, ocupados por população de baixa renda, caracterizados pela precariedade do ponto de vista urbanístico, habitacional e sanitário, devendo ser objetos de regularização fundiária, urbanística e ambiental, nos termos da legislação vigente, em especial a Lei Federal nº 11.977/2007;

II. ZEIS 2 – áreas públicas ou particulares que apresentam ocupações ou parcelamentos irregulares, ocupadas predominantemente por população de baixa renda, caracterizados também por ocupações em área de preservação permanente de margens de rios e córregos, devendo nesses casos serem objeto de projetos de regularização fundiária, urbanística e ambiental, nos termos da legislação vigente, em especial a Lei Federal nº 11.977/2007 e a Lei Federal nº 12.651/2012.

Parágrafo Único. Ficam desde já identificadas como Zona Especial de Interesse Social as seguintes áreas, delimitadas no **ANEXO 3** desta Lei:

I - Loteamento Manoel Monteiro Torres;

II - Loteamento Antônio Francisco Moreira I, II e III;

III - Loteamento Vila dos Professores;

IV - Loteamento Vale do Sol;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

V - Loteamento Tancredo Neves;

VI - Loteamento Manoel Alves Siqueira

VII – Loteamento Auler Ludolf Thomé;

VIII – Loteamento Adelino Jeveaux;

IX - Bairro Balança;

X - Bairro Sagrada Coração de Jesus;

XI - Bairro João Ferraz de Araujo;

XII - Bairro São Miguel (Beco dos Aflitos);

XIII - Bairro São José;

XIV - Bairro Gumercindo da Silva Glória;

XV – Loteamento Sebastião Geraldo da Rocha (São Pedro de Rates);

XVI – Loteamento IDURB.

Art. 59. O reconhecimento como ZEIS de loteamentos irregulares ou clandestinos não eximirá seus promotores ou proprietários das obrigações e responsabilidades civis, administrativas e penais previstas em lei.

Art. 60. Não poderão ser declarados como ZEIS 1 e 2 os assentamentos habitacionais totalmente localizados:

I - sob pontes e viadutos;

II - sobre oleodutos e troncos do sistema de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos;

III - sob redes de alta tensão;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

IV - em áreas que apresentam alto risco à segurança de seus ocupantes, de acordo com parecer técnico elaborado por órgão municipal competente;

V - onde o nível de poluição impeça as condições sanitárias satisfatórias, até a eliminação dos agentes poluentes.

Art. 61. São critérios para o reconhecimento de uma área como ZEIS 1 e 2:

I - ser ocupadas por famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos;

II - não possuir infraestrutura completa de saneamento básico;

III - ser passível de urbanização e regularização fundiária, de acordo com avaliação técnica que verificará a existência dos padrões mínimos de salubridade e segurança;

IV - apresentar precariedade quanto aos equipamentos públicos, acessibilidade e mobilidade urbana.

Art. 62. Para cada Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 1 e 2 - será elaborado um Projeto de Regularização Fundiária, nos termos da Lei Federal nº 11.977/2007.

Art. 63. Os Projetos de Regularização Fundiária deverão conter, no mínimo:

I – as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II – as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III – as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

IV – as condições para promover a segurança da população em situações de risco;

V – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

Art. 64. Os projetos para regularização fundiária nas ZEIS ficam dispensados das exigências urbanísticas para parcelamento estabelecidas nesta lei, devendo ser devidamente aprovados pelo órgão técnico municipal competente.

Art. 65. A demarcação de novas ZEIS não poderá localizar-se em áreas de risco e de proteção ambiental.

Parágrafo único. Os Loteamentos Habitacionais de Interesse Social localizados nas ZEIS 2 deverão, prioritariamente, atender à população residente no Município de Guaçuí.

SEÇÃO VIII

Das Zonas de Proteção Ambiental – ZPA

Art. 66. As Zonas de Proteção Ambiental (ZPA) definidas em função das necessidades de proteção integral e dos diferentes graus de uso sustentável permitidos são compostas por ecossistemas de interesse para a preservação, conservação e desenvolvimento de atividades sustentáveis.

Art. 67. São objetivos das Zonas de Proteção Ambiental:

I - proteger os ecossistemas e recursos naturais e o patrimônio cultural como condicionamento da ocupação do espaço urbano, promovendo a recuperação daqueles que se encontrem degradados;

II - incentivar, qualificar ou conter a ocupação do espaço urbano, compatibilizando-a com a capacidade de infraestrutura, do sistema viário e com a proteção ao meio ambiente, regulando os usos, a ocupação e o



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

desenvolvimento de atividades compatíveis com a conservação de ecossistemas, recursos naturais e atributos relevantes da paisagem urbana;

III - garantir a conservação de maciços florestais e áreas naturais relevantes com acessos democráticos e condições ideais para o lazer e recreação;

IV - controlar a ocupação urbana em áreas de interesse e fragilidade ambiental;

V - referenciar a elaboração de Plano de Manejo para as unidades de conservação do município;

VI - preservar amostras significativas das diversas formações ecológicas e dos recursos naturais;

VII - conservar os recursos hídricos;

VIII - assegurar a qualidade ambiental;

IX - conservar as belezas cênicas;

X - proporcionar a recreação, educação ambiental e espaços propícios ao desenvolvimento de atividades de turismo sustentável;

XI - proteger a diversidade natural.

Art. 68. As Zonas de Proteção Ambiental classificam-se em três categorias:

I - ZPA 1 - áreas destinadas à proteção integral dos ecossistemas e dos recursos naturais, garantindo a reserva genética da fauna e flora e seus habitats, podendo ser utilizadas para fins de pesquisa científica, monitoramento, educação ambiental e o uso indireto dos recursos naturais, não envolvendo o consumo, coleta, dano ou destruição dos mesmos;

II - ZPA 2 - áreas destinadas à conservação dos ecossistemas naturais e dos ambientes criados, com uso sustentável dos recursos naturais, podendo ser utilizadas para fins de pesquisa científica, monitoramento e educação



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ambiental, turismo, recreação e esportes, desde que estas atividades não causem danos aos ambientes naturais ou em recuperação;

III - ZPA 3 - áreas com atributos ambientais relevantes, destinadas à recuperação e conservação dos recursos naturais e paisagísticos, cujo uso e ocupação do solo devem ser controlados de forma a assegurar a qualidade ambiental, podendo ser utilizadas para fins de pesquisa científica, monitoramento e educação ambiental, turismo, recreação, esportes, realização de eventos culturais, bem como o parcelamento e a edificação, obedecendo os parâmetros e limites estabelecidos pela legislação vigente.

§ 1º. Nas Unidades de Conservação, que integram a ZPA 1, deverão ser observados os usos e zoneamento estabelecidos nos respectivos planos de manejo.

§ 2º. Nos Parques Naturais Municipais, além dos usos definidos pela ZPA 1, é permitida a recreação orientada em áreas previamente destinadas e naquelas identificadas nos respectivos planos de manejo.

§ 3º. O uso sustentável dos recursos naturais referido no inciso II deste artigo envolve a captura, cata, coleta, pesca e a extração, desde que seguindo as normas legais correlatas e os estudos ambientais que indiquem a forma de utilização e a capacidade de suporte do ambiente.

§ 4º. Nas ZPA 1 e 2 somente serão permitidas a instalação de equipamentos e estruturas permanentes ou a ampliação daqueles já existentes, quando tiverem o objetivo de dar suporte às atividades definidas nos incisos I e II, sendo que quaisquer outros usos ou intervenções deverão ser submetidos à análise e autorização prévia do Órgão Ambiental Competente e à autorização prévia do Conselho Municipal da Cidade.

§ 5º. Nas ZPA 3, a implantação de quaisquer outros usos ou intervenções deverá respeitar os atributos ambientais, devendo ser submetidos à análise e



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

autorização prévia do órgão ambiental competente e à autorização prévia do Conselho Municipal da Cidade.

§ 6º. A ZPA 3 passa a ter um raio de 600 (seiscentos metros) a partir da linha limítrofe do perímetro de zoneamento urbano. [\(Parágrafo acrescentado pela Lei Complementar nº 081/2018\)](#)

Art. 69. Integram a Zona de Proteção Ambiental 1 as Unidades de Conservação de proteção integral.

Art. 70. Integram a Zona de Proteção Ambiental 2 as seguintes categorias:

I - Os fragmentos e maciços florestais de Mata Atlântica em estágio avançado de regeneração que estejam fora do perímetro urbano ou das zonas de expansão urbana;

II - Parques Urbanos;

III - Área de Preservação Permanente, estabelecida na legislação em vigor;

IV - Afloramentos Rochosos com vegetação rupestre;

V - Áreas Verdes Especiais estabelecidas na legislação em vigor;

Art. 71. Integram a Zona de Proteção Ambiental 3 as seguintes categorias:

I - áreas que possuem atributos e fragilidades ambientais, e que sofrem pressão para ocupação inadequada e de risco;

II - Os fragmentos e maciços florestais de Mata Atlântica em estágio médio e avançado de regeneração que estejam inseridos no perímetro urbano ou nas zonas de expansão urbana;

§ 1º. Nas ZPA 3 será permitida a implantação de projetos e obras de urbanização voltados aos objetivos da mesma, desde que não causem riscos a



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

população ou alterem a drenagem ou o escoamento das águas de modo a aumentarem as ocorrências de alagamento.

§ 2º. Os projetos e as obras citados no § 1º deste artigo dependerão obrigatoriamente de parecer favorável do órgão ambiental competente e aprovação do Conselho da Cidade.

SEÇÃO IX

Da Zona Especial de Interesse Cultural – ZEIC

Art. 72. A Zona Especial de Interesse Cultural (ZEIC) é composta por áreas que necessitam de tratamento especial para a efetiva proteção, recuperação e manutenção do patrimônio histórico e cultural do Município.

Parágrafo único. Ficam enquadradas na Zona Especial de Interesse Cultural as áreas localizadas na Sede do Município de Guaçuí e na Sede do Distrito de São Tiago, delimitadas no **ANEXO 3** desta Lei.

SEÇÃO X

Dos Imóveis de Interesse de Preservação Histórica e Cultural

Art. 73. São de Interesse de Preservação Histórica e Cultural as expressões arquitetônicas ou históricas do patrimônio cultural edificado, compostas por conjuntos de edificações e edificações isoladas, e constituem suporte físico de manifestações culturais e de tradições populares do Município, especialmente as festas religiosas, o folclore, a culinária e o artesanato.

Parágrafo único. Ficam desde já identificados como de interesse de preservação, os imóveis dispersos pelo território conforme **ANEXO 5** desta Lei.

CAPÍTULO IV

DO SISTEMA VIÁRIO



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Art. 74. São diretrizes gerais do Sistema Viário:

I - a priorização no espaço viário do transporte coletivo em relação ao transporte individual;

II - a melhoria, ampliação e consolidação da integração do transporte público coletivo em Guaçuí, além da busca pela consolidação da integração regional;

III - a priorização a proteção individual dos cidadãos e do meio ambiente no aperfeiçoamento da mobilidade urbana;

IV - a promoção da acessibilidade, facilitando o deslocamento no Município, por meio de uma rede integrada de vias, ciclovias e percursos para pedestres, com segurança, autonomia e conforto, especialmente aos que tem dificuldades de locomoção, em conformidade com os parâmetros da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que dispõe sobre a acessibilidade às edificações, ao mobiliário, aos espaços e equipamentos urbanos;

V - a compatibilização do planejamento e da gestão da mobilidade urbana para promover a melhoria da qualidade do meio ambiente;

VI - a promoção da proteção aos cidadãos nos seus deslocamentos por meio de ações integradas, com ênfase na educação, minimizando os conflitos existentes entre pedestres e veículos automotores e permitindo um sistema que alie conforto, segurança e fluidez;

VII - o estabelecimento da hierarquização da rede viária, de modo a possibilitar critérios diferenciados de projeto para cada categoria de via, otimizando a infraestrutura viária;

VIII - a implementação do Plano de Mobilidade Sustentável, promovendo a acessibilidade adequada a toda área urbana consolidada e garantindo a previsão de rede de vias arteriais nas áreas de futura ocupação urbana.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Art. 75. Nos novos parcelamentos do solo para fins urbanos, deverão ser atendidas as diretrizes geométricas das vias integrantes do Sistema Viário Básico, sendo que as demais vias projetadas não integrantes do Sistema deverão dar continuidade às outras vias e logradouros públicos, existentes ou projetados, exceto no caso da via local terminada ou não em praça de retorno.

Art. 76. A exclusão e a alteração da seção transversal e do eixo longitudinal de uma via estabelecida com base nesta lei, bem como a inclusão de uma nova via no Sistema Viário Básico, poderão ocorrer através de decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, precedida de análise e aprovação pelo Conselho Municipal da Cidade.

SEÇÃO I

Do Sistema Viário Municipal

Art. 77. As vias existentes e a serem implantadas no território Municipal devem observar os critérios de funcionalidade, de hierarquia e os padrões urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

Subseção I

Do Sistema Viário Urbano

Art. 78. O sistema viário urbano é constituído das seguintes tipologias de vias:

I - trechos urbanos das rodovias estaduais e federais;

II - vias arteriais;

III - vias coletoras;

IV - vias locais;

V - vias de circulação prioritária para pedestres.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

§ 1º. É considerado trecho urbano no âmbito desta lei, parte da Rodovia BR 482, acesso para Guaçuí Sede através Rodovia ES 185.

§ 2º. As vias arteriais são aquelas que permitem ligações entre diferentes bairros da cidade com ênfase na mobilidade e nas condições satisfatórias de fluidez, possibilitando a acessibilidade aos lotes de forma que não comprometa a operação viária e a segurança dos usuários.

§ 3º. As vias arteriais serão submetidas a critérios especiais de aprovação de projetos, podendo apresentar características distintas, sendo classificadas conforme o local onde forem implantadas em:

I. Vias arteriais tipo 1 – são vias a serem localizadas em glebas submetidas a novos parcelamentos do solo para fins urbanos, de acordo com as condições seguintes:

- a) previsão de uso lindeiro misto;
- b) presença de canteiros centrais;
- c) duas pistas de rolamento;
- d) adequação para abrigar todos os modos de transporte;
- e) faixa de domínio de 32m (trinta e dois metros) a 40m (quarenta metros) de largura.

II. Vias arteriais tipo 2 – são vias localizadas em áreas já parceladas que demandem ampliação, de acordo com as condições seguintes:

- a) previsão de uso lindeiro misto;
- b) presença de canteiros centrais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

c) faixa de domínio de mínima de 26m (vinte e seis metros) de largura, a ser obtida por aplicação de afastamentos das edificações ou recuos do alinhamento frontal do lote;

d) excepcionalmente, poderão, no curto e médio prazo, serem implantadas com largura menor, em decorrência de dificuldades de executar as desapropriações em regiões de ocupação já consolidada, devendo, entretanto, no caso da ampliação da edificação ou de reedificação ser obedecido o exposto na alínea anterior.

III. Vias arteriais tipo 3 - são constituídas por vias coletoras existentes ou a serem implantadas, que deverão operar em sistema binário de tráfego, quando a demanda assim o exigir.

§ 3º. Vias coletoras são aquelas que recebem e distribuem o tráfego entre as vias locais e as arteriais, apresentando equilíbrio entre fluidez de tráfego e acessibilidade, possibilitando integração com os usos lindeiros, podendo ocorrer em área urbana consolidada ou em novos parcelamentos, de acordo com as condições seguintes:

I - vinculadas ao uso misto ou residencial;

II - operação em mão dupla ou em sistema binário;

III - seção transversal de 16m (dezesesseis metros) de largura mínima;

IV - devem ter distanciamento máximo de 300m (trezentos metros) entre elas, salvo impedimentos de caráter físico-geográficos e ambientais.

§ 4º. Vias locais são aquelas que promovem a distribuição do tráfego local, com seção transversal de largura mínima de acordo com sua classificação: Via Local 1 e Via Local 2 - (**Anexo 4**), não sendo seccionada por mais de uma via de nível superior, servindo, predominantemente, como acesso do morador ao seu imóvel, podendo a mesma terminar ou não em praça de retorno (coul-de sac);



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

§ 5º. Vias de circulação prioritária para pedestres poderão ter tráfego compartilhado operando em regime especial de circulação, sendo permitido, excepcionalmente, a circulação de automóveis no acesso às unidades lindeiras e de ciclistas em faixas próprias, exigindo-se velocidade adequada.

§ 6º. Vias ou espaços viários destinados à circulação de bicicletas podem ser implantadas isoladamente ou ao longo de todas as vias de circulação de veículos motorizados, ocorrendo nos seguintes tipos:

I - Ciclovía - via exclusiva para a circulação de bicicleta, separada fisicamente do tráfego geral de veículo, podendo ser implantada ao longo de uma via, ou isoladamente, com largura mínima de 1,5m (um metro e meio), quando com um sentido de tráfego, e de 2,5m (dois metros e meio), quando com dois sentidos de tráfego;

II - Faixa cicloviária - faixa exclusiva ou prioritária para a circulação de bicicleta, implantada ao longo das pistas de rolamento de uma via de tráfego geral de veículos, sendo separada das demais por meio de sinalização adequada, podendo ser implantada, com tráfego compartilhado, ao longo de via de pedestres.

§ 7º. Todas as vias de circulação de veículos deverão ser dotadas de espaços para a circulação de pedestres (calçadas), obedecendo às larguras mínimas definidas no parágrafo seguinte, com as subseqüentes características:

I - Faixa de passeio - é o espaço destinado exclusivamente à circulação dos pedestres;

II - Faixa de mobiliário - é a área destinada à implantação de lixeiras, sinalização toponímica, postes de energia, orelhões, caixas de correio e arborização;

III - Faixa de permeabilidade - é a área permeável, ou provida de pavimento permeável, para infiltração de águas pluviais e a implantação de vegetação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

§ 8º. As vias de circulação de pedestres, laterais às vias de circulação de veículos motorizados, deverão ter a largura mínima de:

I - 5m (cinco metros) nas de vias com largura da seção transversal igual ou superior a 42m (quarenta e dois metros);

II - 4m (quatro metros) ao longo de vias com largura da seção transversal superior a 34m (trinta e quatro metros) e inferior a 42m (quarenta e dois metros);

III - 3m (três metros) ao longo de vias com largura da seção transversal igual ou superior a 26m (vinte e seis metros) e inferior a 34m (trinta e quatro metros);

IV - 2,5 m (dois metros e meio) ao longo de vias com largura da seção transversal igual ou superior a 16m (dezesesseis metros) e inferior a 26m (vinte e seis metros);

V - 2,0 m (dois metros) ao longo de vias com largura da seção transversal superior a 12m (doze metros) e inferior a 16m (dezesesseis metros);

VI - 1,5 m (um metro e meio) ao longo de vias com largura da seção transversal igual ou inferior a 12m (doze metros).

§ 9º. A seção transversal das vias arterial e coletora deverá considerar a implantação de pista/faixa exclusiva para veículo do sistema de transporte público, quando a demanda assim o exigir.

Subseção II

Do Sistema Viário Rural

Art. 79. O sistema viário rural é constituído pelos seguintes tipos de vias:

I - trechos rurais das rodovias federais e estaduais;

II - trecho rural de via arterial;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

III - estradas municipais principais – faixa de domínio de 16,0 m (dezesesseis metros), medidos 8,0m (oito metros) do eixo atual da via;

IV - estradas municipais secundárias – faixa de domínio de 10,0m (dez metros) medidos 5,0m (cinco metros) do eixo atual da via.

§ 1º. Rodovias são as vias estaduais ou federais, as quais têm as suas faixas de domínio definidas, respectivamente, na área de competência federal e estadual, devendo ser respeitada uma faixa *non eadificandi* de 15m (quinze metros) a partir da linha limítrofe da faixa de domínio em vigor na época da aprovação dos projetos das edificações ou dos loteamentos.

§ 2º. Os trechos rurais das rodovias federais e estaduais considerados no âmbito desta lei são os seguintes:

I - Rodovia BR 482, no trecho dentro dos limites municipais e fora do perímetro urbano;

II - Rodovia ES 185, no trecho dentro dos limites municipais e fora do perímetro urbano;

III - Rodovia ES 387, no trecho dentro dos limites Municipais;

IV - Rodovia ES 493, no trecho dentro dos limites Municipais;

V - Rodovia Transitória 484, no trecho dentro dos limites Municipais.

§ 3º. Trecho rural de via arterial é considerado o segmento rural que dá continuidade a via arterial localizada dentro do perímetro urbano.

§ 4º. Estradas municipais são todas as vias públicas existentes ou planejadas no território municipal, exceto as rodovias federais e estaduais e as vias urbanas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

TÍTULO IV

DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DO USO DO SOLO

SEÇÃO I

Das Categorias de Uso

Art. 80. Para efeito desta lei, ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

I - Uso residencial unifamiliar: compreende as edificações destinadas à habitação permanente com até 2 (duas) unidades residenciais autônomas;

II - Uso residencial multifamiliar: compreende as edificações destinadas à habitação permanente com mais de 2 (duas) unidades residenciais autônomas;

III - Uso não residencial: compreende as atividades de comércio, prestação de serviços e indústrias que, devido às suas características de funcionamento e porte da atividade, podem causar impactos urbanos, impactos à vizinhança e interferência no tráfego de veículos;

IV - Uso misto: compreende o empreendimento que apresenta a associação do uso residencial, unifamiliar ou multifamiliar, com o uso não residencial.

§ 1º. Os usos mistos são admitidos em lotes e edificações, desde que se trate de usos permitidos na zona e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta lei, bem como a previsão de acesso e circulação independente para cada uso instalado numa mesma edificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

§ 2º. Os usos não residenciais se agrupam em função das suas características peculiares a partir dos seguintes grupos de atividades:

I - Grupo 1 – atividades de pequeno porte que não causam incômodos significativos à vizinhança ou poluição ambiental, quando adotadas as medidas adequadas para o seu controle, e nem atraem tráfego pesado ou intenso.

II - Grupo 2 – atividades de médio porte necessárias ao atendimento dos bairros e que podem causar algum tipo de incomodidade ao entorno, demandando maior controle para sua implantação.

III - Grupo 3 – atividades urbanas peculiares que, pela escala de empreendimento ou função, independentemente do porte, são potencialmente geradoras de impacto na zona de sua implantação.

§ 3º. A classificação das atividades não residenciais tem como base a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE Fiscal.

Art. 81. A classificação das atividades por tipos de grupos é a constante no **ANEXO 6**.

Art. 82. Para a aprovação do projeto de construção da edificação, deverá ser indicada a classificação de usos e/ou atividades referidas no art. 80, desta Lei, para efeito de se verificar a sua adequação à Zona de Uso de sua localização.

Parágrafo Único. A ausência de indicação ou desvirtuamento do uso ou atividade indicada não gera qualquer direito à implantação do novo uso pretendido, salvo se passível de adequação aos termos fixados nesta lei.

Art. 83. As atividades não previstas no **ANEXO 6** deverão ser enquadradas nos Grupos definidos no art. 80, mediante proposta do Conselho Municipal da Cidade, em função do nível de incomodidade gerado.

Art. 84. A classificação dos grupos de atividades descritas no § 1º do art. 80 como de uso permitido ou tolerado, segundo a qualidade de ocupação



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

determinada pela zona urbana e classificação viária de sua implantação, consta na Tabela de Controle Urbanístico do **ANEXO 8**.

§ 1º. O uso permitido compreende as atividades que apresentam clara adequação à zona urbana e à classificação viária de sua implantação.

§ 2º. O uso proibido compreende as atividades que apresentam clara inadequação à zona urbana e à classificação viária de sua implantação.

§ 3º. O uso tolerado compreende os empreendimentos geradores de impacto urbano que podem comprometer a zona de uso onde se localizam, devendo atender às condições específicas para sua implantação, estando condicionada à anuência do Conselho Municipal da Cidade.

§ 4º. Todas as categorias de uso que não estão relacionadas no **ANEXO 8** como de uso permitido ou tolerado serão consideradas de uso proibido em cada zona urbana e classificação viária.

Art. 85. Ficam vedadas:

I - A construção de edificações para atividades, as quais sejam consideradas como de uso proibido na zona onde se pretenda a sua implantação;

II - A mudança de destinação de edificação para atividades, as quais sejam consideradas como de uso proibido, na zona onde se pretenda a sua implantação.

Art. 86. A alteração da inscrição imobiliária de uso residencial para uso não residencial ou a situação inversa, só poderá ser efetivada após parecer favorável da secretaria responsável pela gestão urbana do Município, para efeito de se verificar a adequação aos usos e aos índices de controle urbanísticos utilizados na edificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

SEÇÃO II

Dos Empreendimentos Geradores de Impactos Urbanos, Incomodidade e Interferências no Tráfego.

Art. 87. Os empreendimentos geradores de impactos urbanos, incomodidades e interferências no tráfego são aquelas edificações, usos ou atividades que podem causar impacto e ou alteração no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

§ 1º. Nas hipóteses previstas neste artigo, para fins de análise do nível de incomodidade e/ou impacto, deverão ser observados os seguintes fatores:

- a) Poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno próximo;
- b) Poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de partículas provenientes do uso de combustíveis nos processos de produção ou, simplesmente, lançamento de material particulado inerte na atmosfera acima dos níveis admissíveis;
- c) Poluição hídrica: efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição do lençol freático;
- d) Geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

e) Vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível, causando riscos potenciais à propriedade, ao bem estar ou à saúde pública;

f) Periculosidade: atividades que apresentem risco ao meio ambiente e à saúde pública, em função da produção, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos, como explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP) e gás natural, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas e legislação específica;

g) Geração de tráfego pesado: pela operação ou atração de veículos pesados como ônibus, caminhões, carretas, máquinas ou similares que apresentem lentidão de manobra com ou sem utilização de cargas;

h) Geração de tráfego intenso: em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criados ou necessários.

§ 2º. A aprovação de projetos de reformas e ampliações de edificações já existentes que passarem a ter as características dos Empreendimentos de Impacto Urbano, também está condicionada à análise do Conselho Municipal da Cidade e à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), respectivamente.

Art. 88. Em função da análise de cada empreendimento, o Conselho Municipal da Cidade poderá determinar:

I - a execução de medidas necessárias ao controle da incomodidade causado pela implantação e funcionamento do estabelecimento;

II - que o empreendedor forneça informações complementares, necessárias à análise do empreendimento;

III - que o empreendimento seja submetido à elaboração de EIV;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

IV - que seja ouvida a população inserida na área de influência do empreendimento.

Art. 89. Os Empreendimentos de Impacto Urbano estão relacionados no **ANEXO 6**.

Art. 90. A instalação de Empreendimentos de Impacto Urbano no Município de Guaçuí é condicionada à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

SEÇÃO III

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 91. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá ser elaborado por profissional habilitado e contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária do local devendo incluir, no que couber, as análises e recomendações sobre:

I - os aspectos relativos ao uso e ocupação do solo;

II - as possibilidades de valorização imobiliária;

III - os impactos nas áreas e imóveis de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

IV - os impactos nas infraestruturas urbanas de abastecimento de água, de coleta e tratamento de esgotos, de drenagem e de fornecimento de energia elétrica, dentre outros;

V - as demandas por equipamentos comunitários, especialmente de saúde, educação e lazer;

VI - os impactos no sistema viário, de circulação de pedestres, de transportes coletivos e de estacionamentos;

VII - as interferências no tráfego de veículos, de bicicletas e de pedestres;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

VIII - a geração de poluição sonora, visual, atmosférica e hídrica;

IX - a geração de vibrações;

X - os riscos ambientais e de periculosidade;

XI - a geração de resíduos sólidos;

XII - os impactos socioeconômicos na população residente ou atuante no local.

§ 1º. Para a elaboração do EIV o empreendedor deverá solicitar ao órgão competente da Prefeitura, um Termo de Referência que deverá indicar todos os aspectos que devem ser estudados, em cada caso específico.

§ 2º. Compete ao Conselho Municipal da Cidade a aprovação do EIV e de suas respectivas medidas mitigadoras.

Art. 92. O Poder Executivo Municipal deverá exigir do empreendedor a execução de medidas mitigadoras, corretivas e compensatórias capazes de eliminar e reduzir os impactos urbanos, a geração de incomodidade e as interferências no tráfego provocadas pela implantação do empreendimento.

§ 1º. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes da execução das medidas mitigadoras, corretivas e compensatórias previstas no caput e outras exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento, apresentando garantia real equivalente.

§ 2º. A execução das medidas mitigadoras, corretivas e compensatórias deverá ser efetuada diretamente pelo empreendedor.

§ 3º. No caso do descumprimento do Termo de Ajustamento de Conduta pelo empreendedor, o Município poderá levantar a garantia e executar as medidas necessárias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

§ 4º. O Certificado de Conclusão da Obra e o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação do cumprimento das obrigações estabelecidas no Termo de Ajustamento de Conduta.

§ 5º. Na hipótese de evidente impossibilidade de eliminação e minimização dos impactos urbanos, geração de incomodidade e interferências no tráfego após as análises e discussões públicas sobre o empreendimento, o Poder Executivo Municipal junto com o Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano deverá recusar a aprovação da implantação do empreendimento.

Art. 93. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não substitui o licenciamento ambiental e demais licenciamentos de competência do Município requeridos nos termos da legislação pertinente.

Art. 94. Os documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ficarão disponíveis para consulta e obtenção de cópias, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

Parágrafo único. O órgão público responsável pelo exame do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, quando for o caso.

Art. 95. A aprovação de projetos de reforma ou ampliação de empreendimentos resultantes de Estudos de Impacto de Vizinhança está condicionada à análise Conselho Municipal da Cidade.

Art. 96. Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal definirá as formas de apresentação, processo de tramitação e prazos para validade, elaboração e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

CAPÍTULO II

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

Dos Índices de Controle Urbanístico

Art. 97. Consideram-se índices de controle urbanísticos o conjunto de normas que regula o dimensionamento das edificações, em relação ao terreno onde serão construídas e ao uso a que se destinam.

Parágrafo único. Os índices de controle urbanísticos são definidos como se segue:

I - Coeficiente de aproveitamento básico é o fator que, multiplicado pela área do lote definirá o potencial construtivo básico daquele lote;

II - Taxa de ocupação é o percentual expresso pela relação entre a área da projeção da edificação e a área do lote;

III - Taxa de permeabilidade é o percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo, e a área total do terreno;

IV - Gabarito é número máximo de pavimentos da edificação;

V - Altura da edificação é a distância entre o ponto mais elevado da fachada principal, excluída a platibanda ou o telhado, e o plano horizontal que contém o ponto de cota igual à média aritmética das cotas de nível máximas e mínimas dos alinhamentos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

VI - Afastamento de frente estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa frontal do lote de sua acessão, no alinhamento com a via ou logradouro público;

VII - Afastamento de fundos estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do lote;

VIII - Afastamento lateral estabelece a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote;

IX - Número de vagas para garagem ou estacionamento de veículo é o quantitativo estabelecido em função da área do empreendimento.

X - Área e testada de lote estabelece as dimensões quanto à superfície e ao comprimento da frente do lote para o parcelamento do solo.

XI - No caso de reformas de edificações aprovadas antes da vigência desta Lei, apenas os índices que estão sendo alterados deverão atender à legislação em vigor, excetuados os empreendimentos geradores de impacto urbano, que deverão ser analisados de acordo com o estabelecido nesta lei.

Art. 98. Os índices de controle urbanísticos referidos no artigo anterior incidentes nas Zonas de Uso estão definidos no ANEXO 8.

Art. 99. Nas áreas de afastamento de frente somente poderão ser construídos(as):

I - Elementos descobertos, tais como piscinas, jardineiras, muros de arrimo e divisórios;

II - Escadarias para acesso à edificação ou rampas para deficientes físicos;

III - Construção em subsolo quando a face superior da laje de teto se situar, integralmente, abaixo da cota mínima do lote, no alinhamento com o logradouro público;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

IV - Central de gás;

V - Depósito de lixo, passadiços, guaritas, abrigos de portão e, nos casos de edifícios destinados a hospitais já construídos até a data desta Lei, grupo gerador de energia elétrica, ocupando em todos os casos, área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente, obedecido o limite máximo de 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados).

VI - Garagens, quando as faixas de terreno compreendidas pelo afastamento de frente comprovadamente apresentarem declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 100. Sobre o afastamento de frente obrigatório poderão avançar marquises, balcões, varandas e sacadas, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento.

Art. 101. Em casos excepcionais, quando se tratar de reforma de edificações já existentes até a vigência desta lei, a critério do Conselho Municipal da Cidade poderá ser avaliada, com base em estudos relativos ao sistema viário, a viabilidade de utilização do afastamento de frente para vagas de estacionamento em função de:

I - dimensionamento e testada do lote;

II - conformação natural do terreno;

III - possibilidade de interferência no sistema viário.

Art. 102. Nos lotes de terreno de esquina será exigido, integralmente, o afastamento de frente em cada uma das testadas para a via ou logradouro público.

Art. 103. Nos lotes que possuam mais de uma testada, deverá ser exigido afastamento frontal para cada uma das testadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Art. 104. O valor do afastamento de frente poderá ser alterado, em algumas ruas, através de Decreto, ouvido o Conselho Municipal da Cidade, em função de:

I - existência de 70% dos lotes já ocupados com edificações no alinhamento da via;

II - melhor adequação à conformação no terreno ou ao sistema viário.

Art. 105. É facultada a soma dos afastamentos laterais, em uma das divisas do lote, encostando a edificação na outra divisa, desde que nesta exista parede cega de uma edificação, com gabarito superior a três pavimentos.

Art. 106. O número de vagas de estacionamento de veículos estabelecidos para as edificações nas diversas zonas de uso é o constante do **ANEXO 10**.

Parágrafo único. A critério do Conselho Municipal da Cidade, o número de vagas de estacionamento de veículos poderá ser diminuído, quando se tratar de equipamentos públicos e comunitários.

Art. 107. A disposição das vagas no interior das garagens deverá permitir movimentação e estacionamento independente para cada veículo.

Parágrafo único. Excetuam-se da exigência de movimentação independente, as vagas destinadas à mesma unidade residencial e as vagas suplementares às exigidas pela legislação, sem prejuízo do dimensionamento mínimo e da proporção mínima de vagas estabelecidas para cada edificação.

SEÇÃO II

Dos Coeficientes de Aproveitamento

Art. 108. O potencial construtivo equivalente à área total a ser edificada nos imóveis urbanos conforme o coeficiente de aproveitamento do terreno fixado nas Zonas Urbanas será obtido através da equação $PC = AT \times CA$, onde:



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

I - PC é o potencial construtivo;

II - AT é a área do terreno;

III - CA é o coeficiente de aproveitamento do terreno fixado nas Zonas Urbanas.

Parágrafo único. O Potencial Construtivo obtido pela fórmula de cálculo estabelecido no caput deste artigo indica a área computável edificada, ou seja, a área privativa de comercialização, excetuando-se:

I - Subsolo enterrado quando utilizado como garagem, centrais elétricas e/ou de ar refrigerado, depósitos, subestação, casa de gerador e reservatório;

II - Áreas de recreação e lazer, mesmo que construídas, em prédios de uso residencial ou misto cujo pavimento tipo tenha uso exclusivamente residencial;

III - Áreas complementares a atividade principal, correspondente aos serviços gerais e de apoio à edificação, a saber:

a) Estacionamentos, garagens e correspondentes circulações nos prédios de uso residencial;

b) Estacionamentos e correspondentes circulações, nos prédios de uso não residencial, exceto edifícios garagem;

c) Reservatórios, casas de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e centrais de ar condicionado;

d) Áreas comuns como portarias, circulações, acessos e zeladoria;

IV - Áreas que constituam dependências de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, tais como:

a) Varandas abertas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

b) Edículas;

V - Elementos de fachada.

SEÇÃO III

Dos Parâmetros para a Preservação da Paisagem

Art. 109. A elaboração de estudos específicos para definição de critérios de preservação da visualização dos elementos naturais e construídos, componentes da imagem da cidade, observará as diretrizes definidas no art. 17 desta lei.

§ 1º. Ficam desde já pré-definidos, para efeito desses estudos, no mínimo os seguintes elementos naturais:

- a) Cachoeira do Barrulho;
- b) Cachoeira do Buracão;
- c) Cascata do Prata;
- d) Cachoeira do Carlito;
- e) Corredeiras do Coronel;
- f) Cachoeira do Tremedeira;
- g) Corredeiras do Pirovani (Caboclo);
- h) Cachoeira da Barra;
- i) Morro do Cristo;
- j) Morro do Cruzeiro.

§ 2º. O estudo a que se refere este artigo deverá considerar, no mínimo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

I - identificação e caracterização dos elementos naturais e construídos representativos na imagem da cidade, analisando pelo menos:

- a) a caracterização geomorfológica do Município de Guaçuí;
- b) a caracterização dos elementos naturais abrangendo aspectos geográficos, geológicos, morfológicos, de vegetação e os efeitos da ação antrópica;
- c) a caracterização dos elementos construídos;
- d) a localização geográfica e inserção urbana dos elementos naturais e construídos;
- e) a caracterização do uso e da ocupação do solo no entorno imediato dos elementos naturais;
- f) o potencial de acessibilidade e visibilidade de cada um dos elementos naturais e construídos em relação aos eixos de circulação viária, às áreas de praça, às áreas de grande concentração e/ou circulação de pessoas, e demais áreas públicas em geral;
- g) a participação na configuração da linha de coroamento das diferentes áreas da cidade;
- h) a presença dos elementos naturais e construídos na construção da memória coletiva dos moradores e visitantes;
- i) a presença dos elementos naturais e construídos em documentos históricos, produções culturais, manifestações folclóricas e populares;
- j) a capacidade dos elementos naturais e construídos de atuarem como referência simbólica na construção da imagem da cidade.

II - definição de critérios de preservação da visualização dos elementos naturais e construídos representativos da construção da imagem coletiva da cidade, contemplando:



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

- a) indicação dos principais eixos e dos principais pontos de visibilidade de cada um dos elementos naturais e construídos;
- b) demarcação das áreas atingidas pelos cones de visualização, as quais serão objeto de legislação específica a fim de preservar e garantir a visibilidade dos elementos naturais e construídos na paisagem;
- c) definição de normas e índices específicos de uso e ocupação do solo para as áreas atingidas pelos cones de visualização, garantindo a preservação visual dos elementos em estudo;
- d) simulação gráfica destas ocupações, indicando a visibilidade alcançada para cada elemento considerado, a partir dos pontos e eixos visuais pré-definidos;
- e) análise e indicação das restrições e do potencial construtivo estabelecido para cada imóvel atingido pelos cones de proteção visual;
- f) indicação, quando necessário, de possíveis alterações físicas a serem executadas sobre estrutura urbana a fim de potencializar e/ou viabilizar a visibilidade dos elementos representativos da construção da imagem da cidade;
- g) indicação, quando necessário, de possíveis desapropriações de áreas particulares necessárias a potencializar e/ou viabilizar a visibilidade dos elementos representativos da construção da imagem da cidade;
- h) indicação de instrumentos urbanísticos passíveis de serem utilizados como potencializadores e/ou viabilizadores das ações para preservação visual dos elementos representativos da construção da imagem da cidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Art. 110. Os índices de controle urbanísticos decorrentes dos estudos específicos para a preservação da paisagem deverão ser aprovados pelo Conselho Municipal da Cidade antes do seu encaminhamento à Câmara Municipal.

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I

Das Disposições Gerais

Art. 111. O parcelamento do solo para fins urbanos, sob a forma de loteamento, desmembramento, desdobro e remembramento, será procedido na forma desta Lei.

§ 1º. Admite-se o parcelamento do solo para fins urbanos apenas no perímetro urbano definido nesta Lei, conforme **ANEXO 1**.

§ 2º. O parcelamento do solo para fins urbanos deve respeitar as características físicas e infraestruturais do sistema viário, bem como as exigências de área mínima e testada mínima do lote constantes dos **ANEXOS 4 e 8**.

§ 3º. Em todas as formas de parcelamento do solo para fins urbanos não poderá resultar lote encravado sem saída para via pública.

§ 4º. No parcelamento de glebas ou lotes já edificadas é necessário que sejam atendidas, além das normas previstas neste Capítulo, os índices de controle urbanístico das edificações nos lotes resultantes, conforme **ANEXO 8**.

Art. 112. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes.

Art. 113. Considera-se desmembramento a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 1º. Nos casos de desmembramentos não resultantes de parcelamento aprovados, a via pública deverá possuir no mínimo os seguintes equipamentos de infraestrutura: meio-fios, pavimentação, sistema de drenagem pluvial, rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e iluminação pública.

§ 2º. Caso a via pública não possua todos esses equipamentos, o proponente do desmembramento deverá realizar, as suas expensas, a complementação dos elementos faltantes.

Art. 114. Considera-se desdobro a subdivisão do lote em dois ou mais lotes.

Art. 115. Considera-se remembramento a reunião de lotes urbanos em área maior, destinada à edificação.

Art. 116. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em terrenos:

I - alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - que tenham sido aterrados com lixo, resíduos ou materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - onde for técnica e economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

IV - sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias pra garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

V - onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas sem que sejam previamente saneados;

VI - naturais com declividade superior a 45% (quarenta e cinco por cento);

VII - onde houver proibição para este tipo de empreendimento em virtude de normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico.

§ 1º. No caso de parcelamento de glebas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e até 45% (quarenta e cinco por cento), o respectivo projeto deve ser acompanhado de declaração do responsável técnico registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA), da viabilidade de se edificar no local.

§ 2º. O estudo técnico a que se refere o § 1º deve estar acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) emitida pelo CREA, e do respectivo laudo geotécnico.

§ 3º. Os loteadores deverão apresentar junto com o projeto de loteamento o respectivo licenciamento ambiental e laudo emitido pelo IDAF, quando for o caso, para apreciação do Conselho da Cidade.

Art. 117. Os procedimentos para regularização de parcelamento do solo serão estabelecidos em legislação específica.

SEÇÃO II

Dos Requisitos Urbanísticos

Subseção I



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Do Loteamento

Art. 118. Os lotes de terreno terão as dimensões de testada e área mínima e máxima exigidas pela zona de localização da área a ser parcelada conforme **ANEXO 8** desta Lei.

Parágrafo Único - Nos lotes de terreno de esquina, em qualquer zona de uso, a testada mínima deverá ser de 15,00m (quinze metros).

Art. 119. A percentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como, aos espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, observado o mínimo de 5% para espaços livres de uso público e 5% para equipamentos comunitários.

§ 1º. No caso da área ocupada pelas vias públicas ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba, a diferença deverá ser adicionada aos espaços livres de uso público ou para equipamentos comunitários.

§ 2º. Quando a percentagem destinada aos espaços livres de uso público não constituir uma área única, uma das áreas deverá corresponder, no mínimo, a metade da área total, sendo que, em algum ponto de qualquer das áreas, dever-se-á poder inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 m (dez metros).

§ 3º. Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser mantidos com a vegetação natural e não poderão apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento).

§ 4º. As vias públicas devem articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público aos corpos d'água, e as demais áreas de uso comum do povo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

§ 5º. Consideram-se como espaços livres de uso público aqueles destinados a praças, parques e áreas verdes, que não se caracterizam como Áreas de Preservação Permanente e como Reserva Ecológica.

§ 6º. Consideram-se como comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esporte, segurança, entre outros.

§ 7º. Consideram-se equipamentos urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, energia elétrica, serviços de esgoto, coleta de águas pluviais, distribuição de gás e rede telefônica.

§ 8º. Consideram-se como infraestrutura básica, os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, disposição de energia elétrica e solução de manejo de águas pluviais.

Art. 120. Os Loteamentos de Interesse Social (LIS), poderão ter padrões urbanísticos diferentes dos estabelecidos nesta Lei, qualquer que seja a zona de uso de sua implantação, a serem estabelecidos em legislação específica que regulamentará os parâmetros para Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS).

Art. 121. Quando o loteamento se destinar à urbanização específica, o órgão público municipal competente deverá estabelecer os padrões urbanísticos peculiares para o caso.

Art. 122. Ao longo das águas, correntes e dormentes e, das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Parágrafo único. A reserva de faixa não edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Art. 123. Não poderão ser demarcadas como áreas públicas a serem transferidas ao município as seguintes áreas:

I - áreas não parceláveis previstas nesta lei;

II - áreas em faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica e dutos;

III - áreas com menos de 15 m (quinze metros) de testada e áreas sem acesso direto à via pública;

IV - áreas com declividade superior a 15%, salvo quando houver os movimentos de terra necessários para atingir este valor.

§ 1º. Excetuam-se da proibição contida no inciso I deste artigo, as Áreas de Preservação Permanente localizadas em área urbana consolidada, destinadas a implantação de equipamentos públicos de esporte, cultura e lazer e de permanência provisória, ao ar livre, desde que sua infraestrutura seja custeada pelo loteador.

§ 2º. Nos casos previstos no parágrafo primeiro desse artigo às áreas indicadas poderão ser consideradas para atendimento do percentual destinado aos espaços livres de uso público previsto no art.121.

Art. 124. Nos projetos de loteamento haverá a possibilidade de converter as áreas de Reserva Legal em Áreas Verdes Urbanas, ficando o loteamento isento de reservar 5% da gleba destinada aos Espaços Livres de Uso Público, desde que haja doação da área de Reserva Legal ao Município.

Art. 125. Nos projetos de loteamento em que forem projetados lotes que sejam limítrofes a Áreas Verdes Urbanas, áreas de Reserva Legal e Áreas de Preservação Permanente, deverá ser prevista uma faixa de amortecimento de pelo menos 2 (dois) metros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Parágrafo único. Nas faixas de amortecimento de que trata o caput poderão ser implantados passeios, ciclovias ou faixas de multiuso, sendo possível sua inclusão na porcentagem de áreas públicas de que trata o artigo 64 desta Lei.

Art. 126. A execução do arruamento, pela abertura das vias de comunicação e demais logradouros públicos, vinculados à circulação urbana e rede viária do Município, obedecerá ao traçado e às características funcionais, geométricas, infraestrutura e paisagísticas, estabelecidas no **ANEXO 4**.

Art. 127. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros) e a largura máxima admitida será de 120,00m (cento e vinte metros).

Parágrafo único. Na hipótese do lote apresentar inclinação superior a 15% (quinze por cento) serão admitidas quadras com tamanho diferente ao referido no caput deste artigo, desde que as vias sejam abertas no sentido das curvas de nível.

Art. 128. Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município, as vias, praças, os equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 129. A elaboração do projeto das vias de comunicação e demais logradouros públicos do loteamento e a sua execução deve observar os seguintes critérios:

I - articulação com as vias adjacentes, existentes e projetadas;

II - classificação de acordo com as categorias de hierarquização estabelecidas no **ANEXO 4**;

III - observância do traçado e das características funcionais, geométricas, infraestruturais e paisagísticas estabelecidas no **ANEXO 4**.

Subseção II



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Do Desmembramento

Art. 130. Os desmembramentos de glebas com área entre 10.000m² e 25.000m² deverão transferir ao Município 10 % (dez por cento) da gleba para uso público quando a área a ser desmembrada não for resultante de loteamento.

Subseção III

Do Remembramento

Art. 131. O remembramento de lotes é obrigatório quando a área destes for utilizada para atendimento às normas estabelecidas na legislação urbanística e edilícia do Município, devendo ser solicitado antes ou simultaneamente ao processo de aprovação de projeto de edificação.

SEÇÃO III

Do Processo de Aprovação de Loteamentos

Art. 132. Antes da elaboração do projeto de loteamento o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes urbanísticas municipais, apresentando para tanto os seguintes documentos:

I - Planta planialtimétrica na escala mínima de 1:2.000 da gleba de terreno, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e com a respectiva Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), contendo:

- a) as divisas da gleba a ser parcelada;
- b) as curvas de nível, no mínimo de 1 em 1 metro;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

c) a localização dos cursos d'água, suas áreas de preservação permanente e construções existentes;

d) a localização de matas, bosques e demais formas de vegetação natural e afloramentos de rocha;

e) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;

f) o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;

II - Declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico e energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;

III - Título de propriedade ou domínio útil da gleba de terreno;

IV - Certidão negativa de tributos municipais que incidam sobre o imóvel.

Parágrafo único. Nos projetos de parcelamento de solo que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, deverão ser solicitadas instruções para a construção de acessos junto ao Departamento Nacional de Infraestrutura e Transportes (DNIT) ou ao Departamento de Estradas de Rodagens do Estado do Espírito Santo (DER-ES), conforme for o caso.

Art. 133. Atendidas as exigências quanto à documentação necessária, o órgão municipal competente, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, fixará as seguintes diretrizes urbanísticas municipais para a área a ser parcelada contendo, no mínimo:

I - Indicação dos índices urbanísticos e das categorias de usos previstos;

II - Traçado e indicação na planta apresentada pelo interessado:



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

- a) das principais vias de comunicação existentes ou projetadas, em articulação com o sistema viário municipal e regional;
- b) das praças e áreas verdes, localizadas de forma a se beneficiarem e preservarem os elementos naturais;
- c) a localização aproximada do terreno destinado aos equipamentos urbanos e comunitários;
- d) das faixas sanitárias de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais;
- e) as faixas *non aedificandi* de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos.

Art. 134. As diretrizes urbanísticas municipais, fixadas para a área a ser parcelada, valerão pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

Art. 135. Obtida a definição municipal referente às diretrizes urbanísticas, o interessado, a seu critério, poderá submeter um estudo de viabilidade urbanística do loteamento, à apreciação da Prefeitura, através de requerimento firmado pelo proprietário do imóvel ou seu procurador e pelo profissional responsável pelo estudo de viabilidade.

§ 1º. O conteúdo dos estudos de viabilidade que acompanharão o requerimento deverá conter no mínimo:

I - o sistema viário com a respectiva hierarquia;

II - a subdivisão das quadras em lotes;

III - a indicação das áreas públicas;

IV - a indicação das áreas de preservação ambiental;

V - as faixas *non aedificandi*.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

§ 2º. A Prefeitura terá um prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de apresentação da documentação, para responder à solicitação.

§ 3º. Na hipótese da documentação estar incompleta ou se fizer necessário qualquer outro elemento para pleno esclarecimento do estudo de viabilidade urbanística, o prazo referido no parágrafo anterior será contado da data em que a documentação for plenamente completada ou os esclarecimentos satisfatoriamente atendidos.

§ 4º. O não atendimento aos esclarecimentos ou correções solicitados no prazo máximo de 90 (noventa) dias implicará na negativa da solicitação.

§ 5º. O reconhecimento da viabilidade do estudo urbanístico apresentado, não implica em aprovação de loteamento, não sendo passível de registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis.

§ 6º. O Estudo de Viabilidade Urbanística não suspende nem interrompe o prazo de validade das diretrizes urbanísticas.

§ 7º. Consideradas viáveis as propostas contidas no estudo apresentado, o interessado será oficiado para que possa dar início a elaboração dos projetos exigidos.

Art. 136. A aprovação do projeto de loteamento do solo urbano, pela Prefeitura Municipal, será precedida da expedição, pelo Estado, de laudo técnico do órgão florestal e de licenciamento ambiental.

Art. 137. Para a aprovação do projeto do loteamento o interessado apresentará à Prefeitura Municipal, dentro do prazo de validade das diretrizes urbanísticas, requerimento firmado pelo proprietário do imóvel ou seu procurador legal acompanhado de:

I - Projetos do loteamento (escala do projeto, no mínimo, de 1:2.000), assinado pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

habilitado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e com a respectiva Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);

II - Laudo técnico do órgão florestal estadual;

III - Licença Prévia emitida pelo órgão ambiental competente;

IV - Certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo cartório de Registro de Imóveis competente;

V - Certidão negativa de tributos municipais;

VI - Cronograma de execução das obras;

VII - Memorial descritivo;

VIII - Instrumento de garantia competente.

§ 1º. Deverão acompanhar o requerimento:

I - Projetos contendo no mínimo:

a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

b) o sistema viário com a respectiva hierarquia;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangencia e ângulos centrais das vias;

d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

f) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

g) a indicação de todas as áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários;

II - Projeto de drenagem pluvial contendo o projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos de coletas, assim como o local de lançamento;

III - Projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação, cujo tipo será previamente determinado pela prefeitura, quando for o caso;

IV - 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;

V - Projeto completo do sistema de esgoto sanitário aprovado pelos órgãos competentes, indicando a forma de coleta, tratamento e o local do lançamento dos resíduos;

VI - Projeto completo da rede de energia elétrica aprovado pelo órgão competente, obedecendo as suas medidas, padrões e normas;

VII - Projeto de iluminação pública, cujo tipo será indicado pela Prefeitura, observando as medidas, padrões e normas definidos pelo órgão competente, quando for o caso;

VIII - Projetos especiais, a critério da Prefeitura, quando for o caso;

§ 2º. O memorial descritivo deverá conter obrigatoriamente, pelo menos:

a) a descrição sucinta do parcelamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

b) as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

c) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos, já existentes na gleba e adjacências;

d) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do parcelamento.

§ 3º. A Prefeitura terá um prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data de apresentação da documentação, para a aprovação ou não do projeto, prazo este que recomeçará a contar na hipótese de solicitação de correções para atendimento de exigências legais.

§ 4º. O projeto de loteamento aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade de aprovação.

Art. 138. Na implantação do loteamento, é obrigatória a instalação das seguintes infraestruturas urbanas:

I - redes e equipamentos para o abastecimento de água potável;

II - redes e equipamentos para fornecimento de energia elétrica;

III - redes e equipamentos para a coleta e escoamento adequado de águas pluviais;

IV - obras de pavimentação viária com as características geométricas, infraestruturais e paisagísticas das vias, de acordo com o **ANEXO 4** desta lei;

V - sistema de coleta, tratamento e disposição final de esgoto sanitário.

§ 1º. É de responsabilidade exclusiva do proprietário a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

§ 2º. Caso inexista Estação de Tratamento de Esgotos para atender ao futuro loteamento, será de responsabilidade do proprietário a execução de uma ETE própria para atender o loteamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

§ 3º. O Poder Executivo Municipal poderá firmar cooperações ou compromissos com um ou mais proprietários ou proponentes de loteamento visando soluções conjuntas para viabilizar sistemas de abastecimento de água e de coleta e tratamento de esgotos, que possam beneficiar mutuamente os loteamentos e a Cidade.

Art. 139. A execução das obras, a que se refere o artigo anterior deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, pelo menos em uma das seguintes modalidades:

I - Garantia hipotecária;

II - Caução em dinheiro;

III - Seguro-garantia.

Parágrafo único. A garantia, referida neste artigo, terá o valor equivalente ao custo orçamentário das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 140. Na hipótese em que for adotada a modalidade de garantia hipotecária, deverá ser destinado no mínimo 40% (quarenta por cento) da área útil do loteamento para este fim, observado o seguinte:

I - nas cópias das plantas do projeto de loteamento, o Município, de acordo com o interessado, relativamente às parcelas da gleba a serem dadas em garantia hipotecária ao Município, fará a sua localização, segundo descrição e caracterização, que levará em conta o sistema viário, as quadras e os lotes projetados;

II - a Prefeitura fornecerá ao interessado, para efeito de registro, juntamente com a escritura pública de constituição de garantia hipotecária, cópia autenticada da planta do projeto de loteamento, onde conste a área dada em garantia, devidamente delimitada e caracterizada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Art. 141. No ato de aprovação do loteamento será celebrado um termo de compromisso, que constará:

I - expressa declaração do proprietário, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;

II - indicação e comprovante da modalidade da prestação de garantia. Na hipótese de garantia hipotecária, indicação da quadra e dos lotes gravados;

III - indicação das áreas públicas;

IV - indicação das obras a serem executadas pelo proprietário e dos prazos em que se obriga a efetuá-las, não podendo exceder a 2 (dois) anos;

V - nos compromisso e/ou escritura de compra e venda de Lotes a condição de que estes só poderão receber construções depois da execução da infraestrutura em pelo menos toda a extensão do logradouro onde estiverem localizados, com vistoria e recebimento pela Prefeitura.

Art. 142. O Poder Público Municipal só poderá emitir o Alvará de Aprovação do projeto após prestada a garantia de acordo com o art. 139.

Art. 143. O Alvará de Execução para início de obras deverá ser requerido à Prefeitura pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do Alvará de Aprovação, caracterizando-se o início de obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

§ 1º. O requerimento do Alvará de Execução deverá ser acompanhado dos projetos do sistema de alimentação e distribuição de água, da rede de energia elétrica e da rede de iluminação pública, aprovados pelas respectivas empresas concessionárias de serviço público, e da certidão de registro em cartório competente.

§ 2º. O requerimento do alvará de execução deverá ser também acompanhado pela carta de supressão de vegetação emitida pelo órgão florestal estadual.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

§ 3º. O prazo máximo para o término das obras é de 02 (dois) anos, a contar da data de expedição do Alvará de Execução.

§ 4º. O prazo estabelecido no § 3º deste artigo poderá ser prorrogado a pedido do interessado, por período nunca superior à metade do prazo concedido anteriormente, a critério dos órgãos técnicos municipais.

Art. 144. Dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição do loteamento no Registro Imobiliário, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 145. Realizadas as obras constantes dos projetos aprovados, a Prefeitura, a requerimento do interessado, e após a competente vistoria, liberará a garantia prestada através de um Termo de Verificação de Obras.

Parágrafo único. A garantia prestada poderá ser liberada na medida que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

- a) 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, assentamento de meio-fios e de rede de águas pluviais;
- b) 30% (trinta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
- c) 40% (quarenta por cento) quando concluída a pavimentação e demais serviços.

Art. 146. Compete ao loteador as custas da averbação e matrícula própria das áreas públicas para equipamentos comunitários destinados ao Poder Público Municipal, exceto dos Loteamentos Habitacionais de Interesse Social.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Art. 147. A expedição do alvará de aprovação de edificações em lotes de terreno resultantes de loteamentos aprovados na vigência desta lei depende de sua inscrição no Registro Imobiliário.

Parágrafo único. A expedição do alvará de execução de obras para as edificações referidas no *caput* deste artigo só poderá ocorrer após a completa execução das obras de urbanização, constantes do cronograma aprovado pelo município, comprovada mediante inspeção pelos órgãos de fiscalização municipal.

SEÇÃO IV

Do Processo de Aprovação de Desmembramento

Art. 148. Aplica-se aos projetos de desmembramento e remembramento as mesmas exigências estabelecidas para a aprovação do loteamento, quando a área a ser desmembrada ou remembrada for superior a 25.000m².

SEÇÃO V

Dos Loteamentos Industriais

Art. 149. Os loteamentos destinados ao uso industrial deverão estar localizados em zonas destinadas à instalação de indústrias definidas pelo zoneamento territorial urbano.

Parágrafo único. Os loteamentos a que se refere este artigo deverão:

I - dispor, em seu interior, de áreas de proteção ambiental que minimizem os efeitos da poluição, em relação a outros usos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

II - prever locais adequados para o tratamento dos resíduos líquidos provenientes de atividade industrial, antes desses serem despejados em águas, superficiais e subterrâneas;

III - manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes.

Art. 150. Nos loteamentos destinados ao uso industrial deverão ser observados os seguintes requisitos:

I - a percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da gleba, observada a proporção mínima de:

a) 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público;

b) 5% (cinco por cento) para equipamentos urbanos e comunitários.

II - implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos:

a) rede de equipamentos para distribuição de água;

b) sistema de coleta, tratamento e deposição de esgotos industriais e sanitários, nos termos da legislação vigente;

c) rede de escoamento de águas pluviais;

d) rede de energia elétrica;

e) pavimentação adequada das vias e assentamento de meios-fios.

III - deverá ser mantida uma faixa *non aedificandi* correspondente a 15 (quinze) metros de largura ao longo de faixa de domínio da ferrovia, dutos e linhas de transmissão de energia conforme determina a Lei 6.766/79, onde não poderão incidir qualquer tipo de obras construções civis;

IV - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

V - não poderão ser parceladas áreas com declividade superior a 30%;

VI - deverão ser adotadas medidas de contenção da erosão durante as movimentações de terra a serem realizadas na fase de implantação das indústrias que ocuparão os lotes desse empreendimento;

VII - quanto aos efluentes líquidos, os esgotos sanitários deverão ser convenientemente tratados e posteriormente poderão ser lançados no solo, desde que atendidas as especificações da NBR – 7229 da ABNT;

§ 1º. Quando os lotes tiverem dimensão superior a 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados), a percentagem de áreas públicas poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da gleba, mantida a proporção mínima estabelecida no inciso I deste artigo no que se refere aos percentuais destinados aos espaços livres de uso público.

§ 2º. As áreas públicas poderão estar localizadas fora da área parcelada quando for de interesse da municipalidade.

SEÇÃO VI

Dos Condomínios Urbanísticos

Art. 151. Para os efeitos desta Lei considera-se condomínio urbanístico a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

§ 1º. As unidades autônomas a que se refere o caput deste artigo são as unidades imobiliárias destinadas à edificação e, as áreas destinadas a uso comum dos condôminos são aquelas que, por sua natureza, se destina ao uso coletivo, incluídos os acessos, não passível de apropriação individualizada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

§ 2º. Será obrigatória a destinação de área de uso público que devem estar situadas fora do perímetro fechado do condomínio sendo que o Poder Público municipal indicará as possíveis localizações dentro do perímetro urbano.

§ 3º. As unidades autônomas podem apresentar uso unifamiliar isoladas, geminadas ou constituído por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar.

Art. 152. Os condomínios urbanísticos devem atender à ordem urbanística expressa nessa lei, bem como aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - as unidades autônomas devem ter área mínima de 400 m² (quatrocentos metros quadrados);

II - as áreas destinadas ao uso público e ao uso comum dos condôminos devem ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação;

III - a infraestrutura básica deve ser implantada;

IV - a área murada do empreendimento não poderá ser maior que 100.000 m² (cem mil metros quadrados);

V - as quadras que contêm os condomínios fechados não poderão exceder a 400 m (quatrocentos metros) na sua maior dimensão;

VI - os empreendimentos deverão reservar ao longo das vias de seu entorno, além do passeio público, faixas mínimas de 5m (cinco metros), para implementação de jardins voltados para as vias públicas, de tal modo que a presença de seus muros seja atenuada;

VII - os condomínios não poderão interromper o sistema viário principal existente da cidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Art. 153. O percentual de áreas destinadas a uso público nos condomínios urbanísticos, excluído o sistema viário, deve ser de, no mínimo, 15% (quinze por cento).

Art. 154. Cabe ao empreendedor:

I - a demarcação das unidades autônomas, áreas destinadas a uso comum dos condôminos e áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos;

II - a implantação:

a) do sistema viário;

b) da infraestrutura básica, com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário;

c) das medidas necessárias à recuperação das Áreas de Preservação Permanente, definidas pela licença ambiental estadual;

III - a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos, das áreas destinadas a uso público e da infraestrutura básica e complementar interna dos condomínios urbanísticos, até o registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis;

IV - Apresentação da convenção do condomínio registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Art. 155. Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e da infraestrutura complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis.

Parágrafo único. A manutenção de que trata o caput pode ser realizada pelo Poder Público ou seus concessionários, de forma onerosa, mediante contrato prévio com os condôminos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Art. 156. As relações entre os condôminos do condomínio urbanístico regulam-se pelas disposições da Lei nº 4.591/1964 e pelo Código Civil Brasileiro.

Art. 157. O projeto de condomínio urbanístico inclui desenhos, memorial descritivo e cronograma físico das obras e serviços, laudo técnico florestal e licenciamento ambiental expedidos pelo órgão estadual competente.

Parágrafo único. Os desenhos devem conter, pelo menos:

- a) o sistema viário interno, com a respectiva hierarquia de vias;
- b) a indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como dos usos previstos;
- c) a indicação das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e das áreas destinadas a uso público, quando exigidas, localizadas externamente ao perímetro fechado;
- d) a indicação das faixas não edificáveis, das Áreas de Preservação Permanente e de outras áreas com vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada, incluindo as respectivas dimensões, área e localização;
- e) a indicação da localização da infra-estrutura básica e complementar a ser instalada;

(Subseções I a VI acrescentadas à Seção VI do Capítulo III).

SUBSEÇÃO I

DO PARCELAMENTO DE IMÓVEL PARA FINS DE FORMAÇÃO DE CONDÔMINOS 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

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 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 m² (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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

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;

VII – em áreas sem condições de acesso por via oficial ou particular e/ou sem infraestrutura adequada;

VIII - em áreas que estejam fora da ZPA3.

Parágrafo Único – Não será permitida a realização de unidades autônomas em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas.

SUBSEÇÃO II

REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 157-I. Para aprovação do condomínio por unidade autônoma, o projeto deverá atender aos seguintes requisitos:

I – glebas com áreas mínimas de 1.000 m² (hum mil metros quadrados), não podendo as mesmas serem desmembradas ou subdivididas em glebas de menor fração, sob pena de enquadramento em parcelamento de solo para fins de loteamento;

II – respeitar os afastamentos sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos, de acordo com legislação específica;

III – vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

IV – implantação de vias de circulação e acesso aos condomínios de unidades autônomas, conforme disposto nesta lei complementar, pavimentadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;

V – contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico, sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado;

VI - é obrigação do empreendedor, na instituição de condomínio por unidades autônomas, a instalação de redes e equipamentos para



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário, e obras de pavimentação de acordo com a aprovação do órgão ambiental competente;

VII – Implantação de rede distribuidora de água potável e implantação de rede coletora de esgoto doméstico, ocorrerá de acordo com o Decreto nº 7.951/2012, que regulamenta a prestação de serviços de água e esgoto, 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

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:

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

§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:

I – título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

II - certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III – certidão negativa de débitos municipal referente ao empreendimento;

IV – localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel, georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da relação entre o perímetro do condomínio por unidades autônomas e a área ZPA3;

V – outros documentos exigidos pela legislação municipal, contendo:

a) as divisas da gleba a ser condomínio por unidades autônomas, contendo demarcação do perímetro da gleba com indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN) e memorial descritivo, conforme descrição constante no documento de propriedade;

b) curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;

c) localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba.

VI - outros documentos exigidos pelas legislações federal e estadual, assim como por legislação municipal específica; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

VII - compromisso de que as (unidades autônomas) serão postas à venda somente após registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 157-O. A Prefeitura Municipal procederá à análise técnica, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos, apresentando nas plantas pertinentes os itens relacionados abaixo:

I - a projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, em conformidade com as normas de sistema viário;

II - localização e identificação da rede de abastecimento de água, observado o disposto no inciso VII, do art. 157-I desta Lei Complementar;

III - a localização da estação de tratamento de esgoto quando for o caso;

IV - as faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água, e dormentes dos mananciais;

V - as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, conforme inciso II, do art. 157-I desta Lei Complementar.

§1º. O parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§2º. Recebendo parecer negativo o requerimento será arquivado.

§3º. O projeto e suas diretrizes serão submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - COMDEMA - que emitirá seu parecer no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Art. 157-P. Para aprovação, o projeto de condomínios por unidades autônomas deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

I - Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas pelos Órgãos referidos no *caput* do art. 157-M desta Lei Complementar, bem como pelo Conselho da Cidade e COMDEMA, contendo:

a) memorial descritivo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

- b) planta impressa do projeto, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de no mínimo 1:1000 e uma cópia digital em CD/DVD com arquivos do tipo “PDF” (memorial e cronogramas) e “DWG” (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;
- c) a subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;
- d) sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;
- e) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
- f) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas de preservação permanente, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível, na escala de 1:500;
- g) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- h) a indicação em planta na escala mínima de 1:1000 e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala mínima de 1:500;
- i) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;
- j) O estabelecido no art. 157-J desta lei complementar;
- k) Descrição e delineamento da área de preservação permanente e forma de sua preservação e manutenção;
- l) Os loteadores deverão apresentar junto com o projeto de loteamento, licença ambiental pertinente, emitida pelo órgão ambiental competente, bem como laudo emitido pelo IDAF, quando for o caso, para apreciação do Conselho da Cidade.
- m) Cronograma de arborização das vias de circulação, inclusive, informando as espécies a serem utilizadas.

Parágrafo Único. Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ARTs.

SUBSEÇÃO IV

APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 157-Q. A Secretaria Municipal de Obras terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da apresentação do projeto de condomínios por unidades autônomas, para apreciá-lo nos termos da Subseção anterior.

§1º. A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§2º. Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, a Secretaria Municipal de Obras facultará ao empreendedor prazo não superior a 30 (trinta) dias para corrigir a irregularidade.

Art. 157-R. Os projetos desaprovados ou que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

§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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

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.

Art. 157-W. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a aprovar as áreas que compreendem o parcelamento, para efeito da criação de condomínios por unidades autônomas cujas coordenadas dos vértices definidores dos limites da gleba tenham sido formalmente protocolizadas na Prefeitura Municipal de Guaçuí, e que estejam inseridos em ZPA3.

Parágrafo único. A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos ZPA3, bem como as edificações nele existentes, será realizada atendendo-se às exigências desta Lei Complementar. (Subseções I a VI acrescentadas à Seção VI do Capítulo III).

SEÇÃO VII

Da Fiscalização, Notificação, Vistoria e do Alvará de Conclusão de Obras.

Subseção I

Da Fiscalização



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Art. 158. A fiscalização da implantação dos projetos de parcelamento do solo será exercida pelo órgão competente, através de seus agentes fiscalizadores, que utilizarão no exercício de suas funções o Poder de Polícia Administrativa.

Art. 159. Cabe à fiscalização:

I - verificar a obediência dos greides, largura das vias e passeios, tipo de pavimentação das vias, instalação de rede de águas pluviais, demarcação dos lotes, quadras, logradouros públicos e outros equipamentos de acordo com os projetos aprovados;

II - efetuar as vistorias necessárias para aferir o cumprimento do projeto aprovado;

III - comunicar aos órgãos competentes as irregularidades observadas na execução do projeto aprovado, para as providências cabíveis;

IV - realizar vistorias requeridas pelo interessado para concessão do Alvará de Conclusão de Obras;

V - adotar providências punitivas sobre projetos de parcelamento do solo não aprovados;

VI - autuar as infrações verificadas e aplicar as penalidades correspondentes.

Subseção II

Da Notificação e Vistoria

Art. 160. Sempre que se verificar infração aos dispositivos desta Lei, o proprietário será notificado para corrigi-la.

Art. 161. As informações expedidas pelo órgão fiscalizador mencionará o tipo de infração cometida, determinando o prazo para correção.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Parágrafo único. O não atendimento à notificação determinará aplicação de auto de infração, com embargo das obras porventura em execução e multas aplicáveis de acordo com a legislação municipal aplicável.

Art. 162. Os recursos de auto de infração serão interpostos no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data do 1º (primeiro) dia útil após o recebimento da Notificação ou auto de infração dirigidos ao Secretário Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos.

Art. 163. A Prefeitura determinará de ofício ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que for denunciada ameaça ou consumação de desabamentos de terra ou rochas, obstrução ou desvio de cursos d'água e canalização em geral, desmatamento de áreas protegidas por legislação específica.

Art. 164. As vistorias serão feitas por comissão designada pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

§ 1º. A Comissão procederá às diligências julgadas necessárias, comunicando as conclusões apuradas em laudo tecnicamente fundamentado.

§ 2º. A comunicação das conclusões apuradas será encaminhada ao Prefeito Municipal, no prazo por este estipulado, que adotara as providências cabíveis.

Art. 165. Das conclusões apuradas e da determinação do Prefeito Municipal, o proprietário será notificado para sanar as irregularidades mencionadas na notificação, no prazo estabelecido.

Subseção III

Do Alvará de Conclusão de Obras



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Art. 166. A conclusão das obras dos projetos de parcelamento do solo deverá ser comunicada pelo proprietário à Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, para fins de vistoria e expedição do Alvará.

Parágrafo único. Quando se tratar de Loteamento de Interesse Social, a concessão do “habite-se” fica vinculada à expedição do Alvará de conclusão das obras exigido no projeto de parcelamento do solo.

Art. 167. Verificada qualquer irregularidade na execução do projeto aprovado, o órgão municipal competente não expedirá o Alvará de Conclusão de Obras e, através do agente fiscalizador, notificará o proprietário para corrigi-la.

Art. 168. O prazo para concessão do Alvará de Conclusão de Obras não poderá exceder a 30 (trinta) dias, contados da data de entrada do requerimento no protocolo da Prefeitura Municipal.

Art. 169. Não será concedido o Alvará de Conclusão de Obras, enquanto não forem integralmente observados o projeto aprovado e as cláusulas do Termo de Compromisso.

TÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 170. A política urbana é realizada por meio dos seguintes instrumentos:

I - Planejamento e Gestão:

a) Plano Diretor;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

- b) Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, de Edificação e Posturas;
- c) Plano Plurianual;
- d) Lei de Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual;
- e) Orçamento participativo;
- f) planos, programas e projetos setoriais integrados;
- g) planos de desenvolvimento econômico e social;
- h) plano municipal de mobilidade sustentável e acessibilidade;
- i) Zoneamento Ambiental.

II - Institutos Tributários e Financeiros:

- a) tributos municipais diversos;
- b) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU;
- c) taxas e tarifas públicas específicas;
- d) contribuição de melhoria;
- e) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

III - Institutos, Jurídicos, Urbanísticos e Administrativos:

- a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- b) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo;
- c) Desapropriação com pagamento de Títulos;
- d) Servidão administrativa;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

- e) Tombamento de Imóveis ou de Imobiliário urbano;
- f) Identificação dos Imóveis e Monumentos Naturais de Interesse Ambiental, Histórico, Sócio Cultural;
- g) Zonas Especiais de Interesse Social;
- h) Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;
- i) Direito de Superfície;
- j) Direito de Preempção;
- k) Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso;
- l) Transferência do Direito de Construir;
- m) Operações Urbanas Consorciadas;
- n) Consórcio Imobiliário;
- o) Regularização fundiária;
- p) Assistência técnica e jurídica urbanística gratuita para as comunidades e grupos sociais de baixa renda;
- q) Referendo popular e plebiscito;
- r) Estudo de Impacto Ambiental (EIA), Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Parágrafo único. Os instrumentos de que se trata este artigo são aplicáveis a todas as Zonas de Usos previstas nesta Lei.

SEÇÃO I

Da Utilização, da Edificação e do Parcelamento Compulsório.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Art. 171. Lei Municipal específica identificará, quando for o caso, os imóveis ou áreas de utilização, edificação e parcelamento compulsórios nos termos do art. 182, § 4º da Constituição Federal e dos arts. 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, sendo que tais imóveis ou áreas devem se enquadrar dentro das seguintes condições:

I - será passível de utilização compulsória nos imóveis desocupados há mais de 24 (vinte e quatro) meses ou que tenham área edificada menor do que 10% (dez por cento) nos terrenos com dimensão maior ou igual a 1000 m² (um mil metros quadrados), desde que não seja o único imóvel do proprietário e que a área livre não possua espécies vegetais significativas pelo porte ou espécie;

II - será passível de edificação compulsória os lotes vagos com área igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) incluindo áreas contíguas pertencentes ao mesmo titular do imóvel, ainda que tenham inscrições municipais distintas, desde que não seja o único bem imóvel do proprietário e que a área não possua espécies vegetais significativas pelo porte ou espécie;

III - será passível de ser realizado parcelamento compulsório as glebas com área igual ou maior do que 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Parágrafo único. A Lei Municipal específica definirá a forma de utilização, edificação e parcelamento compulsórios dos imóveis mencionados no caput deste artigo, fixará as condições e prazos para a implementação da referida obrigação e estabelecerá a forma de participação do Conselho Municipal da Cidade nas diversas etapas de aplicação deste instrumento urbanístico.

Art. 172. Para a aplicação do disposto no artigo anterior, o Chefe do Poder Executivo Municipal deverá expedir notificação, acompanhada de laudo técnico, que ateste a situação do imóvel a ser subutilizado, não utilizado, não edificado ou não parcelado.

§ 1º. A notificação de que trata o caput deste artigo deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, e far-se-á da seguinte forma:



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

I - por funcionário do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 2º. Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

Art. 173. Os empreendimentos de grande porte localizados em terrenos objeto da notificação prevista no artigo anterior poderão ser, excepcionalmente, executados em etapas, em prazo superior ao previsto na Lei Municipal específica, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

Parágrafo único. A paralisação das obras ou o não atendimento do cronograma de obras previsto no caput, sem justificativa aceita pelo Poder Executivo Municipal, implicará na imediata caracterização do imóvel como não edificado, subutilizado, não utilizado ou não parcelado, sujeitando o proprietário às cominações legais aplicáveis a espécie.

Art. 174. Poderão ser aceitas como formas de aproveitamento de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados a construção de equipamentos comunitários ou espaços livres arborizados, desde que seja assegurado o uso público e garantida a melhoria da qualidade ambiental, conforme diretrizes fornecidas pela Administração Municipal.

SEÇÃO II



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no
Tempo

Art. 175. O Poder Executivo procederá a aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, nos casos em que a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não estejam em conformidade com a legislação em vigor.

§ 1º. O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado em Lei específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, conforme o permissivo dado pelo art. 169 desta Lei.

§ 3º. É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

SEÇÃO III

Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

Art. 176. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

§ 2º. O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o art. 172 desta Lei;

II - não comportará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º. Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º. Para o adquirente do imóvel nos termos do parágrafo anterior, ficam mantidas as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 168 desta Lei.

SEÇÃO IV

Do Direito de Preempção

Art. 177. O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º. Em conformidade com esta, Lei Municipal específica delimitará as áreas aonde incidirão o Direito de Preempção e fixará prazo de vigência, não superior



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º. O Direito de Preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do parágrafo anterior, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 178. O Direito de Preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo único. A Lei Municipal deverá enquadrar cada área em que incidirá o Direito de Preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 179. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

§ 1º. A notificação mencionada no caput deste artigo será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º. A Prefeitura Municipal fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º. Transcorrido o prazo mencionado no caput deste artigo sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º. A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º. Ocorrida a hipótese prevista no parágrafo anterior, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

SEÇÃO V

Do Direito de Superfície

Art. 180. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o Direito de Superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º. O Direito de Superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

§ 2º. A concessão do Direito de Superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º. O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do Direito de Superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º. O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos aos termos do contrato respectivo.

§ 5º. Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 181. Em caso de alienação do terreno ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 182. Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo;

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 183. Extinto o Direito de Superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º. Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o Direito de Superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

§ 2º. A extinção do Direito de Superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

SEÇÃO VI

Das Outorgas Onerosas

Subseção I

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 184. O Poder Executivo Municipal aplicará a Outorga Onerosa do Direito de Construir através de lei específica.

Art. 185. Lei Municipal estabelecerá as condições a serem observadas na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, determinando:

I - a fórmula de cálculo para a cobrança;

II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III - a contrapartida do beneficiário.

Parágrafo único. O Conselho Municipal da Cidade gerenciará o processo da Outorga Onerosa do Direito de Construir e os valores estabelecidos deverão ser publicados no órgão oficial do Município.

Subseção II

Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo

Art. 186. O Poder Executivo poderá aplicar a Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo através de lei específica.

Art. 187. As condições a serem observadas na aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso de Solo deverão ser estabelecidas em conformidade com esta Lei e com Lei Municipal específica que determinará:

I - a fórmula de cálculo para a cobrança;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III - a contrapartida do beneficiário.

Parágrafo único. O Conselho Municipal da Cidade gerenciará o processo da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo e os valores estabelecidos deverão ser publicados.

Art. 188. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo serão aplicados com as seguintes finalidades:

I - aquisição de áreas infraestruturadas destinadas a Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social;

II - projeto e execução de equipamentos de esporte, cultura e lazer ou em projetos e execução de equipamentos destinados à geração de trabalho e renda, definidos pela Administração Municipal.

SEÇÃO VII

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 189. Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área específica transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Parágrafo único. Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de índices urbanísticos e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 190. Lei Municipal Específica definirá, quando for o caso, a Operação Urbana Consorciada.

Art. 191. A proposta de Operação Urbana Consorciada deverá ser submetida a parecer prévio do Conselho Municipal da Cidade para posterior envio ao Legislativo Municipal.

Art. 192. Na Lei que aprovar a Operação Urbana Consorciada deverá constar um plano de trabalho com o seguinte conteúdo mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando for o caso;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II, do parágrafo único, do art. 204;

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação na sociedade civil.

§ 1º. O Conselho Municipal da Cidade acompanhará a implementação das Operações Urbanas Consorciadas e apreciará os relatórios acerca da aplicação dos recursos e da implementação de melhorias urbanas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

§ 2º. A partir da publicação da Lei de que trata o caput deste artigo, perderão a eficácia as licenças e autorizações a cargo da Prefeitura Municipal expedidas em desacordo com o Plano de Operação Urbana Consorciada.

Art. 193. A Lei Específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º. Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º. Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada.

SEÇÃO VIII

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 194. Lei Municipal Específica autorizará o proprietário do imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito básico de construir previsto neste Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social e cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

§ 1º. A Lei Municipal referida no caput deste artigo estabelecerá as condições relativas à aplicação da Transferência do Direito de Construir definindo:

I - as áreas da cidade aptas a oferecer e a receber o potencial construtivo a ser transferido;

II - as formas de registro e de controle administrativo;

III - as formas e mecanismos de controle social;

IV - a previsão de avaliações periódicas.

§ 2º. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para fins previstos nos incisos I e III do caput deste artigo.

§ 3º. Os procedimentos a serem adotados para implementação deste instrumento serão objeto de Lei Municipal específica e o cálculo do valor do potencial transferido será baseado em cotações obtidas junto a fontes reconhecidas e especializadas.

§ 4º. Os valores destas cotações deverão ser publicados no órgão oficial do Município, a cada operação efetivada, mediante a supervisão do Conselho Municipal da Cidade.

Art. 195. A Prefeitura Municipal deverá manter registro das Transferências do Direito de Construir em relação a cada imóvel gerador ou conjunto de imóveis geradores.

Parágrafo único. Fica vedada nova transferência no imóvel que foi beneficiado com o potencial construtivo transferido.

Art. 196. A transferência do potencial construtivo relativo aos imóveis de interesse histórico deverá ocorrer entre setores privados do mercado e a tramitação deverá ser autorizada e supervisionada pela Prefeitura Municipal,



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e pelo Conselho Municipal da Cidade.

Parágrafo único. Os recursos obtidos na transferência do potencial construtivo deverão ser investidos na recuperação arquitetônica e urbanística do próprio imóvel de interesse histórico.

Art. 197. A Prefeitura Municipal, em conjunto com o IPHAN deverá manter registro das transferências efetivadas, em cada imóvel gerador e receptor, nas operações que envolvam imóveis de interesse histórico.

Parágrafo único. Fica vedada nova transferência no imóvel que foi beneficiado com o potencial construtivo transferido.

SEÇÃO IX

Do Consórcio Imobiliário

Art. 198. O Poder Executivo poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o art. 5º, da Lei Federal nº. 10.257/01, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º. Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º, do art. 8º, da Lei Federal nº. 10.257/01.

SEÇÃO X

Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Art. 199. Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250 m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados) de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º. A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º. O direito que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 3º. Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 200. A regularização fundiária pode ser efetivada por meio da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

Art. 201. Nos imóveis de que trata o art. 196 desta Lei, com mais de 250 m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados), que, até 30 de junho de 2001, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º. O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

§ 2º. Na concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 3º. A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinqüenta metros quadrados.

Art. 202. No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito individual e coletivo de uso em outro local.

Art. 203. É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito individual e coletivo de uso em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

I - de uso comum do povo;

II - destinado a projeto de urbanização;

III - de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV - reservado à construção de represas e obras congêneres;

V - situado em via de comunicação.

Art. 204. O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial.

§ 1º. A Administração Pública terá o prazo máximo de 12 (doze) meses para decidir o pedido, contado da data de seu protocolo.

§ 2º. Em caso de ação judicial, a concessão de uso especial para fins de moradia será declarada pelo juiz, mediante sentença.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

§ 3º. O título conferido por via administrativa ou por sentença judicial servirá para efeito de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 205. O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato *inter vivos* ou *causa mortis*.

Art. 206. O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

I - concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou

II - concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único. A extinção de que trata este artigo será averbada no Cartório de Registro de Imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

SEÇÃO XI

Do Tombamento e da Identificação de Imóveis, de Imobiliário Urbano e de Monumentos Naturais de Interesse Ambiental, Histórico e Sócio-Cultural.

Art. 207. Constitui o patrimônio histórico cultural e paisagístico do Município, passível de identificação como de interesse de preservação ou tombamento, o conjunto de bens imóveis existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sócio-cultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

Parágrafo único. Equiparam-se aos bens referidos neste artigo, os monumentos naturais, bem como os sítios e paisagens que importe conservar e proteger pela feição notável com que tenham sido dotadas pela natureza ou agenciados pela indústria humana.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Art. 208. O tombamento constitui regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município, cuja conservação e proteção seja fundamental ao atendimento do interesse público.

Art. 209. A identificação de edificações, obras e monumentos naturais de interesse de preservação constitui regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município, cuja conservação e proteção seja relevante ao atendimento do interesse público.

Art. 210. O tombamento e a identificação das edificações e dos monumentos naturais de interesse de preservação será feita mediante a análise da importância dos bens de acordo com os seguintes critérios:

- I. Historicidade – relação da edificação com a história social local;
- II. Caracterização arquitetônica – qualidade arquitetônica determinada pelo período histórico;
- III. Situação que se encontra a edificação – necessidade ou não de reparos;
- IV. Representatividade – exemplares significativos dos diversos períodos de urbanização;
- V. Raridade arquitetônica – apresentação de formas valorizadas, porém com ocorrência rara;
- VI. Valor cultural – qualidade que confere à edificação de permanência na memória coletiva;
- VII. Valor ecológico – relação existente entre os diversos elementos bióticos e abióticos e sua significância;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

VIII. Valor paisagístico - qualidade visual de elemento natural de características ímpares e de referência.

Art. 211. As edificações e obras integrantes do patrimônio histórico e cultural do Município estão sujeitos aos seguintes graus de proteção:

I - Proteção integral primária (GP1), para edificações que apresentam importância histórica e sócio-cultural e possuem características originais, ou com pequenas alterações, porém, sem que haja descaracterização significativa, deverão ser objeto de conservação total, externa e interna;

II - Proteção integral secundária (GP2), para edificações, e obras que, por sua importância histórica e sócio-cultural, embora tenham sido descaracterizada, devem ser objeto no seu exterior de restauração total, e no seu interior de adaptação às atividades desde que não prejudiquem seu exterior;

III - Proteção do entorno (GP3), para as edificações, obras e logradouros vizinhos ou adjacentes às edificações de interesse de proteção integral, com vistas a manter a integridade arquitetônica e paisagística, do conjunto em estejam inseridas, sendo que a reforma ou reconstrução deverá manter a mesma volumetria e afastamentos, não podendo descaracterizar ou prejudicar as edificações objeto de proteção integral.

§ 1º. Os bens tombados estão sujeitos aos graus de preservação GP1 e GP2.

§ 2º. Os bens identificados como de interesse de preservação estão sujeitos aos graus de preservação GP2 e GP3.

Art. 212. Os bens paisagísticos integrantes do patrimônio natural do Município estão sujeitos aos seguintes graus de proteção:

I - Preservação integral primária (GP1) para os sítios e paisagens que se apresentem em seu estado natural ou sejam passíveis de recuperação, os quais devem ser objeto de preservação total, só podendo receber intervenções indispensáveis à sua preservação e proteção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

II - Preservação integral secundária (GP2) para os sítios e paisagens que se encontrem parcialmente descaracterizados e apresentem equipamentos ou edificações, que poderão, em casos excepcionais e após parecer técnico do órgão municipal competente, receber equipamentos destinados à atividades de lazer, pesquisa científica ou edificação residencial, desde que os mesmos não provoquem descaracterização da paisagem ou destruição dos elementos naturais.

§ 1º. Os bens paisagísticos tombados estão sujeitos aos graus de preservação GP1.

§ 2º. Os bens paisagísticos identificados como de interesse de preservação estão sujeitos aos graus de preservação GP2.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS.

Art. 213. Os processos administrativos, inclusive os que tratam de parcelamento, uso e ocupação do solo, ainda sem despachos decisórios, protocolizados em data anterior a da publicação desta Lei, serão decididos de acordo com a legislação anterior.

Art. 214. O Município de Guaçuí fica autorizado a promover consórcios intermunicipais com os Municípios da região visando garantir a manutenção das características hídricas e ambientais da Bacia Hidrográfica do Rio Itabapoana, a coleta, manejo, destinação final e tratamento de lixo domiciliar, industrial e outros considerados rejeitos especiais.

Art. 215. Para cumprir as diretrizes estabelecidas nesta Lei, o Poder Executivo encaminhará a Câmara Municipal, a contar da publicação desta Lei, projeto de Lei de Regularização Fundiária, Ambiental e Urbanística, no prazo máximo de 400 (quatrocentos) dias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Art. 216. A descrição do Perímetro Urbano, das Macrozonas e das Zonas deverá obedecer aos limites estabelecidos nesta lei, conforme os mapas dos **ANEXOS 1, 2, 3**, integrantes desta lei.

Art. 217. Deverá ser elaborado no prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da vigência desta lei, os seguintes planos complementares previstos nesta lei:

- I - Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade;
- II - Plano Municipal de Saneamento Básico;
- III - Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;
- IV - Plano Municipal de Habitação;
- V - Plano Municipal de Regularização Fundiária;
- VI - Projeto de Código Ambiental;

Art. 218. O Plano Diretor Municipal deverá ser revisto no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contados da data de sua publicação.

§ 1º. Considerar-se-á cumprida a exigência prevista no caput deste artigo com o envio do projeto de lei por parte do Poder Executivo à Câmara Municipal, assegurada a participação popular.

§ 2º. O disposto neste artigo não impede a propositura e aprovação de alterações durante o prazo previsto neste artigo.

§ 3º. Qualquer proposição de alteração ou revisão do Plano Diretor Municipal deverá ser formulada com a participação direta do Conselho Municipal da Cidade.

Art. 219. Fica revogada a Lei Complementar n.º 36/2008.

Art. 220. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Guaçuí – ES, 19 de outubro de 2016.

VERA LÚCIA COSTA
Prefeita Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

AILTON DA SILVA FERNANDES
Procurador Geral do Município

HERMES AFONSO GUIMARÃES
Secretário Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos

ANEXOS

ANEXO 1 – MAPA PERÍMETRO URBANO

ANEXO 1.1. – MAPA DO PERÍMETRO URBANO – SEDE DO MUNICÍPIO DE
GUAÇUÍ



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ANEXO 1.2. – MAPA DO PERÍMETRO URBANO – SEDE DO DISTRITO DE
SÃO PEDRO DE RATES



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ANEXO 1.3. - MAPA DO PERÍMETRO URBANO – SEDE DO DISTRITO DE
SÃO TIAGO



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ANEXO 2 – MAPA MACROZONEAMENTO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ANEXO 3 – MAPA ZONEAMENTO TERRITORIAL URBANO

ANEXO 3.1. – MAPA ZONEAMENTO TERRITORIAL URBANO – SEDE DO
MUNICÍPIO DE GUAÇUÍ



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ANEXO 3.2. – MAPA ZONEAMENTO TERRITORIAL URBANO – SEDE DO
DISTRITO DE SÃO PEDRO DE RATES



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ANEXO 3.3 – MAPA DE ZONEAMENTO TERRITORIAL URBANO – SEDE DO
DISTRITO DE SÃO TIAGO



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ANEXO 4 – SISTEMA VIÁRIO

ANEXO 4.1. MAPA DE SISTEMA VIÁRIO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ANEXO 4.2 – MAPA DE SISTEMA VIÁRIO URBANO – SEDE DO MUNICÍPIO
DE GUAÇUÍ



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ANEXO 4.3 – MAPA DE SISTEMA VIÁRIO URBANO – SEDE DO DISTRITO
DE SÃO PEDRO DE RATES



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ANEXO 4.4. – MAPA DE SISTEMA VIÁRIO URBANO – SEDE DO DISTRITO
DE SÃO TIAGO



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ANEXO 4.5 – SISTEMA VIÁRIO BÁSICO

FAIXA DE DOMÍNIO DAS VIAS PRINCIPAIS E RECUO DO ALINHAMENTO FRONTAL DO LOTE SEDE DO MUNICÍPIO DE GUAÇUÍ					
N.º	NOME / TRECHO	FUNÇÃO	LARGURA DA FAIXA DA VIA (m)	RECUO	
				LADO DIREITO (1) (m)	LADO ESQUERDO (1) (m)
A-01	Rodovia BR 482	Arterial	26,0	-	-
A-02	Rodovia Transitória 484	Arterial	26,0	-	-
A-03	Avenida José Alexandre	Coletora	26,0	-	-
A-04	Avenida Marechal Floriano	Coletora	26,0	-	-
A-05	Rua Bom Jesus	Coletora	16,0	1,0	1,0
A-06	Rua Virgílio Aguiar	Coletora	16,0	1,0	1,0
A-07	Avenida Agenor Luiz Tomé	Coletora	16,0	-	-
A-08	Avenida Joaquim Machado de Faria	Coletora	18,0	1,0	-
A-09	Avenida Espírito Santo	Coletora	16,0	-	-
A-10	Avenida Governador Lacerda de Aguiar	Coletora	16,0	1,0	1,0
A-11	Trecho da Rua Romualdo Lobato	Coletora	14,0	-	-
A-12	Rua Tenente Arnaldo Túlio	Coletora	16,0	1,0	1,0
A-13	Rua Rio Grande do Norte	Coletora	16,0	1,5	1,5



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

A-14	Rua Aloísio Marques	Coletora proposta	20,0	4,0	-
A-15	Vias transversais a Rua Aloísio Marques	Coletora proposta	16,0	3,0	3,0
A-16	Via marginal Sudoeste da BR 482	Coletora proposta	16,0	2,0	2,0
A-17	Rua Tomás Fraga Nery	Coletora proposta	16,0	2,0	4,0
A-18	Rua Irmãos Fernandes	Coletora proposta	16,0	1,0	1,0
A-19	Avenida Manoel Alves de Siqueira	Coletora proposta	16,0	1,5	1,5
A-20	Rua José Jacinto Spala	Coletora proposta	16,0	2,5	2,5
A-21	Via transversal a BR 482 na saída Oeste da Sede	Coletora proposta	16,0	4,0	2,0
A-22	Avenida José Ferreira Alves	Coletora proposta	16,0	4,0	4,0
A-23	Rua Bento Gomes de Aguiar	Coletora proposta	16,0	3,0	3,0
A-24	Rua Avelino Capra	Coletora proposta	16,0	3,0	3,0
A-25	Rua Juvenal Nolasco	Coletora proposta	16,0	3,0	3,0
A-26	Via marginal Oeste do Rio Veado	Coletora proposta	16,0	4,0	1,0
A-27	Rua Senador Atílio Vivacqua	Coletora proposta	16,0	2,0	2,0



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

A-28	Rua Waldemiro Azevedo Carvalho	Coletora Proposta	12,0	-	-
A-29	Rua São Vicente de Paula	Coletora proposta	12,0	-	-
A-30	Rua Comendador Aguiar	Coletora proposta	16,0	3,0	3,0
A-31	Rua Rui Barbosa	Coletora proposta	16,0	3,0	3,0
A-32	Rua Estevo Alves de Oliveira	Coletora proposta	16,0	2,0	2,0
A-33	Rua João Indelécio de Oliveira	Coletora proposta	16,0	4,0	2,0
A-34	Rua Vera Lima Des. Mendonça	Coletora proposta	16,0	6,0	-
A-35	Via paralela a Rua Romualdo Lobato	Coletora proposta	14,0	3,0	3,0

SEDE DO DISTRITO DE SÃO TIAGO

FAIXA DE DOMÍNIO DAS VIAS PRINCIPAIS E RECUO DO ALINHAMENTO FRONTAL DO LOTE SEDE DO MUNICÍPIO DE GUAÇUÍ					
N.º	NOME / TRECHO	FUNÇÃO	LARGURA DA FAIXA DA VIA (m)	RECUO	
				LADO DIREITO (1) (m)	LADO ESQUERDO (1) (m)
A-01	Rua Cândido Avelino Mendonça	Coletora	16,0	2,0	2,0
A-02	Via transversal a Rua Cândido Avelino Mendonça	Coletora	16,0	2,0	2,0



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

SEDE DO DISTRITO DE SÃO PEDRO DE RATES

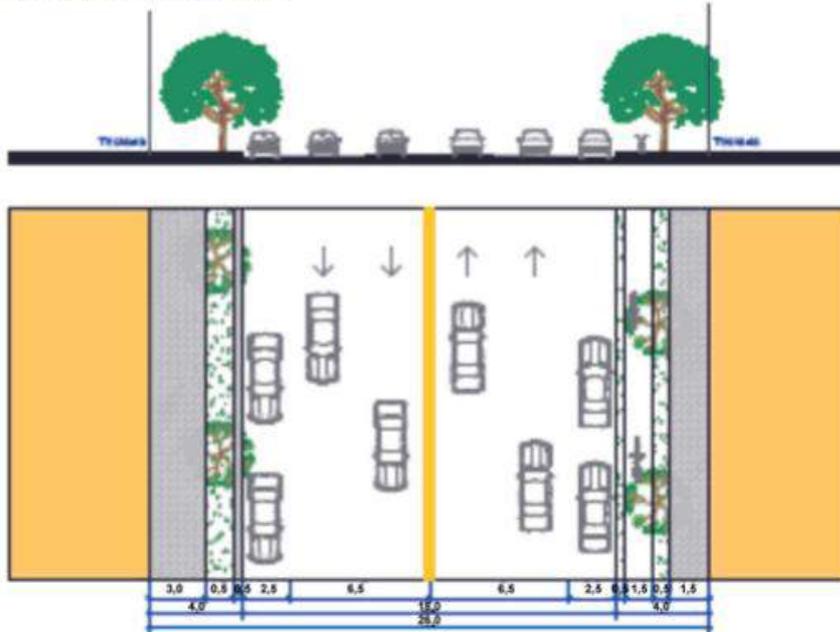
FAIXA DE DOMÍNIO DAS VIAS PRINCIPAIS E RECUO DO ALINHAMENTO FRONTAL DO LOTE SEDE DO MUNICÍPIO DE GUAÇUÍ					
N.º	NOME / TRECHO	FUNÇÃO	LARGURA DA FAIXA DA VIA (m)	RECUO	
				LADO DIREITO (1) (m)	LADO ESQUERDO (1) (m)
A-01	Via Longitudinal a BR 482 (eixo Leste- Oeste)	Coletora	16,0	1,0	1,0
A-02	Via de acesso a BR 482 (eixo Norte- Sul)	Coletora	16,0	2,0	2,0

(1) LADO DIREITO / LADO ESQUERDO: SEMPRE REFERENCIADO EM UM
DOS SEGUINTE SENTIDOS: norte-sul; leste-oeste; sudoeste-nordeste ou
noroeste-sudeste.



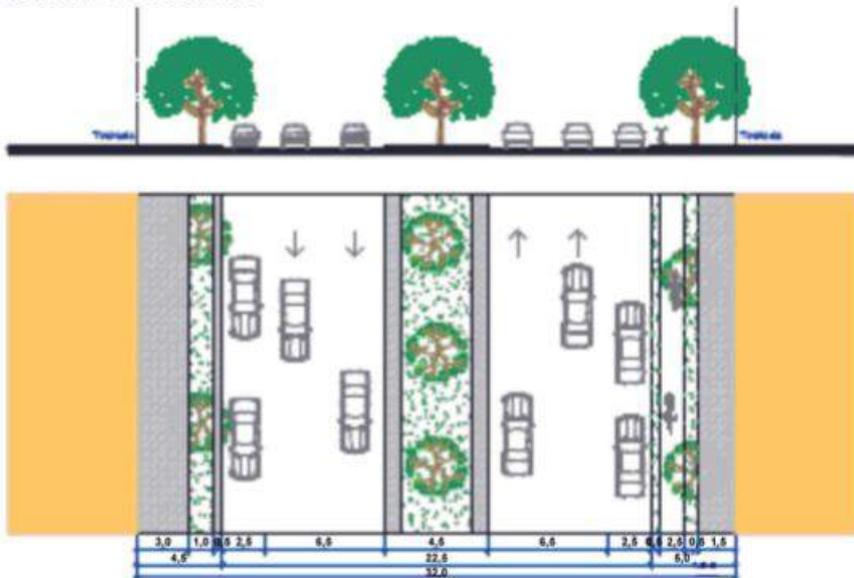
ANEXO 4.6 – PLANTA E SEÇÃO DA HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA

ARTERIAL URBANA



ARTERIAL URBANA- faixa da via 26m

ARTERIAL URBANA

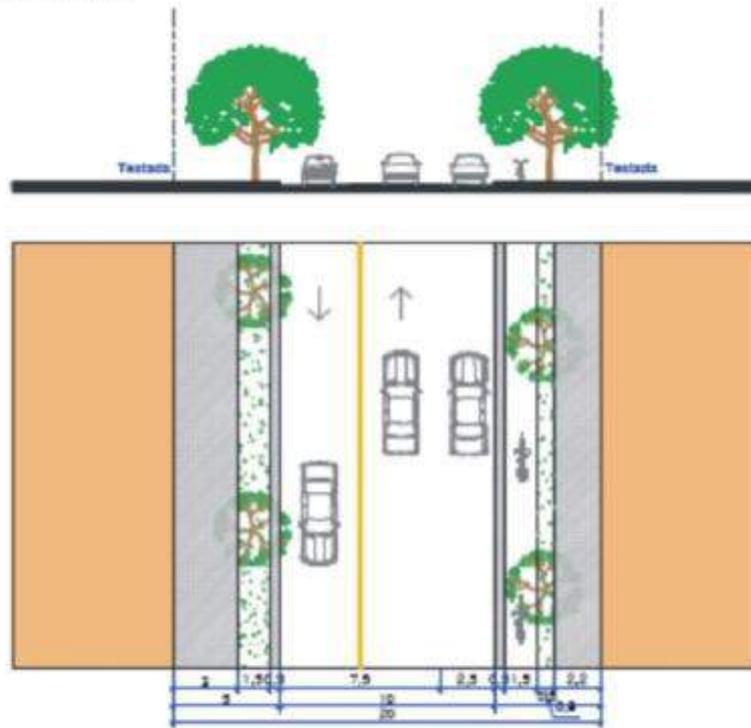


ARTERIAL URBANA- faixa da via 32m

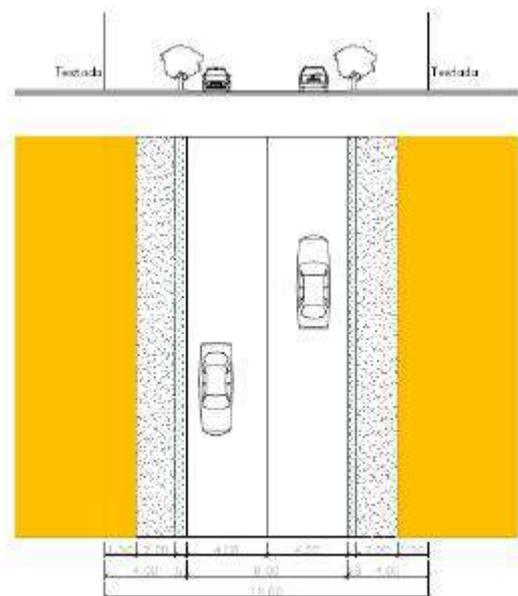
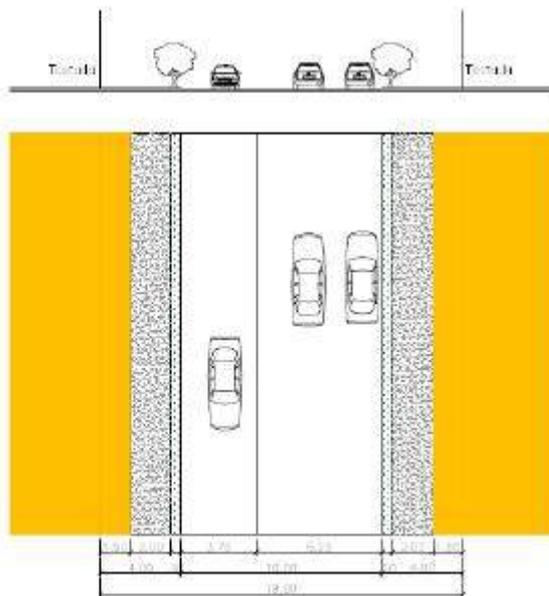


PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

COLETORA



COLETORA - faixa da via 20m





PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ANEXO 5 – IMÓVEIS DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO HISTÓRICA E CULTURAL

ITEM	IIPHC	LOCAL
01	Pontilhão de Ferro	Sede de Guaçuí
02	Praça da Matriz	Sede de Guaçuí
03	Igreja Matriz de S. Miguel Arcanjo	Praça da Matriz, Centro, Sede de Guaçuí
04	Antigo Prédio do Colégio São Geraldo	Praça da Matriz, s/n, Centro, Sede de Guaçuí
05	Prédio da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Esporte	Avenida Espírito Santo, n.34 Centro, Sede de Guaçuí
06	Prédio da Loja Maçônica Liberdade e Luz	Avenida Espírito Santo, n. 252, Centro, Sede
07	Monumento da Praça Matriz	Praça Matriz, Centro, Sede de Guaçuí
08	Prédio do Teatro Municipal	Avenida Lacerda de Aguiar
09	Escola Municipal de Ensino Fundamental Deocleciano de Oliveira	Avenida Espírito Santo, n. 426, Centro, Sede de Guaçuí
10	Estátua do Cristo Redentor	Morro do Cristo, Centro, Sede de Guaçuí
11	Imóveis na Av. Governador Lacerda de Aguiar	Avenida Governador Lacerda de Aguiar
12	Prédio do Grande Hotel Minas Gerais	Praça 25 de dezembro, Centro, Sede de Guaçuí
13	Imóvel na Av. Espírito Santo	Avenida Espírito Santo, Centro, Sede de Guaçuí
14	Residência Nilson Carvalho de Araújo	Rua Monsenhor Miguel de Sanctis, s/n, Centro, Sede de Guaçuí
15	Residência de Maria da Penha Quintão Mayrink	Praça da Matriz, n.190, Centro, Sede de Guaçuí
16	Biblioteca Municipal Doutor Custódio Tristão	
17	Residência dos Herdeiros de Durval Emery	Avenida Espírito Santo, n. 226, Centro, Sede de Guaçuí
18	Igrejinha da Rua Norte, Padroeira Nossa Senhora Auxiliadora	Rua Rio Grande do Norte, s/n, Praça Dona Erlinda, Sede de Guaçuí
19	Casa Penha Brandão	Centro, Sede de Guaçuí
20	Igreja Metodista	Centro, Sede de Guaçuí
21	Fazenda da Barra	ES 484, 9km da Sede de Guaçuí
22	Fazenda Barro Branco	Barra BR482, sentido Alegre, 8 km da Sede de Guaçuí
23	Fazenda do Galho	ES 482, sentido Alegre, 5km da Sede de Guaçuí
24	Fazendo do Castelo	BR 482, sentido São José do Calçado, 15km da Sede de Gaçuí
25	Cemitério dos Escravos	Fazenda Cachoeira, 7 km da Sede de Guaçuí
26	Sítio Histórico da Sede do Distrito de São Tiago	Distrito de São Tiago



ANEXO 6 – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR TIPOS DE GRUPO

GRUPO 1 – G1

Abrigam as atividades comerciais, de serviços e industriais de pequeno porte (individuais), em alguns casos exercidas individualmente na própria residência, que geram baixo fluxo de pessoas, veículos ou cargas e nem geram ruído, odor ou fumaça, correspondendo aos seguintes estabelecimentos com área vinculada à atividade até 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados):

Comércio Local

Açougue e casas de carne e aves abatidas

Charutaria e tabacaria

Comércio de antiguidades, pinturas e outros artigos de arte

Comercio de artigos de armarinho, bijuterias e artesanatos

Comércio de artigos de perfumaria, cosméticos e de higiene pessoal

Comércio de artigos de relojoaria e joalheria

Comércio de artigos do vestuário e complementos

Comércio de artigos fotográficos e cinematográficos

Comércio de artigos para cabeleireiros

Comércio de artigos para animais, ração e animais vivos para criação doméstica

Comércio de artigos para limpeza

Comércio de artigos religiosos



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Comércio de balas, bombons e semelhantes

Comércio de bicicletas e triciclos, suas peças e acessórios

Comércio de brinquedos e artigos recreativos

Comércio de calçados, bolsas, guarda-chuvas

Comércio de couros e espumas

Comércio de discos e fitas

Comércio de artigos para limpeza

Comércio de gelo

Comércio de gêneros alimentícios inclusive de hortifrutigranjeiros

Comércio de instrumentos musicais e acessórios

Comércio de jornais e revistas

Comércio de laticínios, frios e conservas

Comércio de mercadorias em lojas de conveniência

Comércio de móveis novos e/ou usados

Comércio de ornamentos para bolos e festas

Comércio de persianas, divisórias, lambris, tapetes, cortinas e forrações

Comércio de piscinas, equipamentos e acessórios

Comércio de refeições prontas (sem consumo local)

Comércio de utensílios e aparelhos odontológicos

Comércio de vidros e espelhos



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Comércio e/ou cultivo de plantas, flores naturais e artificiais, frutos ornamentais e vasos ornamentais e serviço de jardinagem

Drogaria e Farmácia - Comércio varejista de produtos farmacêuticos com ou sem manipulação de fórmulas

Livraria

Mercearia

Padaria, confeitaria, panificadora

Papelaria

Ótica

Peixaria

Pizzaria

Restaurante

Sorveteria

Serviço Local

Academias de dança

Academias de ginástica e centros de saúde física – atividades de condicionamento físico (fitness)

Acupuntura

Administração pública em geral

Agências de notícias cuja função é a coleta, síntese e difusão de materiais para os meios de comunicação: textos, fotos, filmes



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Agência de empregos e treinamento de pessoal

Agências de publicidade, propaganda e comunicação

Albergues, exceto assistenciais

Aluguel de aparelhos de jogos eletrônicos, fitas, vídeos, discos, cartuchos e similares e outros

Agências de viagens e organizadores de viagem

Arquitetura e engenharia e de consultoria técnica específica

Asilos, instituições de assistência social a idosos sem condições econômicas

Associação beneficente, filantrópica

Banco e casa bancária

Bar e Lanchonete

Biblioteca - Atividades de bibliotecas e arquivos

Barbearia e cabeleireiro

Biblioteca - Atividades de bibliotecas e arquivos públicos

Caixas eletrônicos de banco

Cantina - serviço de alimentação em caráter privativo, através de exploração própria ou por terceiros

Cartografia, topografia e geodésia

Cartório

Casa lotérica

Casas de cultura



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Clínica médica e odontológica (clínicas, consultórios e ambulatórios)

Centro comunitário e associação de bairro

Centro de apoio a pacientes com câncer e com AIDS (HIV)

Centro de reabilitação para dependentes químicos sem alojamento

Centro e núcleo de reabilitação física: atividades de fisioterapia

Chaveiros

Clínica de radiologia odontológica

Clínica e residência geriátrica

Clínica odontológica

Clínica oftalmológica

Clínica particular de vacinação e imunização humana

Clínica veterinária e alojamento, higiene e embelezamento de animais domésticos

Cobrança e de informações cadastrais

Comissaria de despachos

Concessão de patentes e ao registro de marcas, desenhos industriais, contratos de transferência de tecnologia, indicações geográficas e programas de computador

Pesquisa de mercado e de opinião pública

Consultoria Esotérica – atividades de astrólogos e videntes

Cooperativas de táxi, centrais de chamadas e reservas de táxi



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Cooperativas médicas, agrícola, exceto de crédito

Confecção e montagem, por costura, de artigos do vestuário, para adultos e crianças, de qualquer natureza e para qualquer uso, confeccionadas em série ou sob medida

Consultoria e assessoria em geral

Contabilidade, consultoria e auditoria contábil e tributária

Confecção de roupas

Consultoria e assessoria em geral

Corte e acabamento de calçados de couro

Crédito imobiliário

Cursos de informática

Cursos ligados às artes e cultura inclusive música

Design de mobiliário, jóias, sapatos, roupas e de outros objetos pessoais e domésticos

Decoração, instalação e locação de equipamentos para festas

Encadernação e plastificação

Fisioterapia e terapia ocupacional

Educação Infantil - Creche

Educação Infantil – Pré-escola

Entretenimento infantil (Casas de festas infantis)

Estúdio e laboratório fotográfico e filmagem de festas e eventos



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Escafandria e mergulho para realização de serviços variados como resgates,

Estamparia (silck-screen)

Estudos geológicos e de prospecção

Fornecimento e gestão de recursos humanos para terceiros

Fotografias aéreas, submarinas e similares

Gestão de ativos intangíveis não-financeiros

Gestão de direitos autorais de obras artísticas, literárias, musicais, cinematográficas e audiovisuais

Financeiras – instituições dedicadas basicamente a operações de crédito, para financiamento de compra de bens, serviços e capital de giro ao consumidor ou usuário final

Fotocópias, digitalização, impressão e serviços correlatos

Fotografias aéreas, submarinas e similares

Galeria de arte e museus

Igrejas, templos, mosteiros, conventos

Instalação de toldos e persianas

Investigação particular

Laboratório de prótese dentária

Locação de aparelhos de jogos eletrônicos, de fitas de vídeo, dvd's, cd's, livros e revistas

Locação de mão-de-obra temporária



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Locação de objetos do vestuário, jóias, calçados e acessórios

Laboratórios de análises clínicas

Lavanderias e tinturarias

Leiloeiros

Limpeza de fachadas, com jateamento de areia ou vapor

Locação de bens móveis e imóveis

Manutenção e reparação de aparelhos e utensílios para usos médico-hospitalares, odontológicos e de laboratório

Manutenção e reparação de equipamentos de comunicação

Montagem de brinquedos e jogos recreativos

Medição de consumo de energia elétrica, gás e água

Mensagens fonadas (telemensagem)

Microfilmagem

Oficina de costura

Operador de transporte multimodal – OTM, realiza o transporte multimodal de carga da origem até o destino, por intermédio de terceiros

Organização e exploração de atividades esportivas

Organização e exploração de atividades e instalações desportivas

Organização de festas e eventos

Organizações associativas patronais, empresariais e profissionais

Pensão



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Perfuração e construção de poços de água

Pesca - recolhimento de organismos aquáticos vivos, plantas e animais; e serviços relacionados

Pesca esportiva e de lazer

Pesquisa e desenvolvimento das ciências físicas, naturais, sociais e humanas

Pet Shop

Pousada

Promoção de planos de assistência médica e odontológica

Produção de filmes destinados à difusão pela televisão e pela internet, produzidos fora dos estúdios de televisão

Produção de filmes e fitas de vídeo - exceto estúdios cinematográficos

Promoção de planos de assistência médica e odontológica

Recondicionamento de cartuchos de impressoras e toners

Remoção de pacientes

Reparação de bicicletas, triciclos e outros veículos recreativos não motorizados, inclusive instalação de acessórios

Reparação de calçados

Reparação e conservação de bens imóveis

Reparação de jóias, cronômetros e relógios

Reparação e instalação de energia elétrica

Reprodução de mídias gravadas em qualquer suporte, a partir de matrizes



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Salão de beleza e estética

Salas de música

Sapateiro – reparação de calçados, bolsas e artigos de viagem

Sede de empresas e unidades administrativas locais

Seguros e resseguros, previdência complementar e planos de saúde, incluindo as remanufatura de cartuchos e toners usados

Serviços de informação

Serviços advocatícios

Serviços complementares da atividade de transportes aéreos

Serviços domésticos (agência)

Serviços de informática

Serviços postais

Serviços subaquáticos em geral

Sindicato e sede de partidos políticos

Sociedades de capitalização

Sociedade e associação de difusão cultural, artística e esportiva

Telecomunicações e serviços conexos (escritório)

Tradução, interpretação e similares

Tratamento de água e de efluentes líquidos

Tratamento de água e de efluentes líquidos



Indústrias de Pequeno Porte

Confecção e montagem, por costura, de artigos do vestuário, para adultos e crianças, de qualquer natureza e para qualquer uso, confeccionadas em série ou sob medida

Fabricação de artigos de joalheria, ourivesaria e bijouterias

Fabricação de artigos de mesa, cama, banho, cortina e tapeçaria

Fabricação de balas, caramelos, pastilhas, drops, bombons, chocolate e similares

Fabricação de condimentos e essências alimentícias

Fabricação de peças e ornatos, gesso ou cerâmica

Fabricação de produtos alimentícios

Fabricação de produtos de padaria e confeitaria

Fabricação de sorvetes, bolos, tortas geladas e componentes

Fabricação de acessórios do vestuário, exceto para segurança e proteção

Fabricação de alimentos e pratos prontos e congelados

Fabricação de artefatos de couro e artigos para viagem, bolsas e semelhantes de qualquer material

Fabricação de artefatos de madeira, bambu, palha, vime, cortiça e materiais trançados, exceto móveis

Fabricação de artefatos de tapeçaria e de cordoaria

Fabricação de artefatos diversos confeccionados com qualquer material têxtil, inclusive com tecidos de malha



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Fabricação de artefatos para caça, pesca e esporte

Fabricação de artigos do vestuário, produzidos em malharias e tricotagens, incluindo meias

Fabricação de artigos ópticos

Fabricação de conservas de frutas, legumes e outros vegetais

Fabricação de especiarias, molhos, temperos e condimentos

Fabricação de fraldas descartáveis e de absorventes higiênicos

Fabricação de frutas cristalizadas, balas, confeitos e semelhantes

Fabricação de instrumentos musicais, peças e acessórios

Fabricação de massas alimentícias, biscoitos e bolachas

Fabricação de medicamentos homeopáticos para uso humano

Fabricação de sombrinhas, guarda-chuva e bengala

Fabricação de sorvetes, picolés, bolos e tortas geladas

Fabricação de sucos de frutas, hortaliças e legumes, inclusive sucos concentrados de frutas

Fabricação de tecidos de malha

Fabricação de tecidos especiais, inclusive artefatos

Processamento, preservação e produção de conservas e sucos de frutas, de legumes e outros vegetais

Produção de artigos artesanais



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

GRUPO 2 – G2

Abrigam as atividades comerciais, de serviços e industriais de pequeno porte (individuais) em alguns casos exercidas individualmente na própria residência, que geram grande fluxo de pessoas, veículos e cargas, além de gerarem ruído em níveis acima do encontrado nas zonas residenciais e eventualmente odor ou fumaça, correspondendo aos seguintes estabelecimentos com área vinculada à atividade até 640,00 m² (seiscentos e quarenta metros quadrados):

Comércio Principal

Galerias e centros comerciais

Açougue e casas de carne e aves abatidas

Charutaria e tabacaria

Comércio de tecidos

Comércio de antiguidades, pinturas e outros artigos de arte

Comercio de artigos de armarinho, bijuterias e artesanatos

Comércio de artigos de perfumaria, cosméticos e de higiene pessoal

Comércio de artigos de relojoaria e joalheria

Comércio de artigos do vestuário e complementos

Comércio de artigos fotográficos e cinematográficos

Comércio de artigos para cabeleireiros

Comércio de artigos para animais, ração e animais vivos para criação doméstica

Comércio de artigos para limpeza



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Comércio de artigos religiosos

Comércio de balas, bombons e semelhantes

Comércio de bicicletas e triciclos; suas peças e acessórios

Comércio de brinquedos e artigos recreativos

Comércio de calçados, bolsas, guarda-chuvas

Comércio de couros e espumas

Comércio de discos e fitas

Comércio de artigos para limpeza

Comércio de gelo

Comércio de gêneros alimentícios inclusive de hortifrutigranjeiros

Comércio de instrumentos musicais e acessórios

Comércio de jornais e revistas

Comércio de laticínios, frios e conservas

Comércio de mercadorias em lojas de conveniência

Comércio de móveis novos e/ou usados

Comércio de ornamentos para bolos e festas

Comércio de persianas, divisórias, lambris, tapetes, cortinas e forrações

Comércio de piscinas, equipamentos e acessórios

Comércio de artigos auditivos e ortopédicos

Comércio de insumos para gráficas e similares



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos de precisão, suas peças e acessórios.

Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos elétricos, eletrônicos de usos doméstico e

Comércio de máquinas, equipamentos e utensílios comerciais, suas peças e acessórios

Comércio de materiais de engenharia em geral

Comércio de produtos adesivos (adesivos de publicidade)

Comércio de utensílios e aparelhos médico-hospitalares, ortopédicos e odontológicos

Loja de departamentos ou magazines

Comércio de artigos auditivos e ortopédicos

Comercio de artigos de cama, mesa e banho

Comércio de artigos de colchoaria

Comércio de artigos de iluminação

Comércio de eletrodomésticos

Comércio de artigos de caça, pesca, "camping" e esportivos

Comércio de materiais de construção em geral, sem pátio/depósito de estocagem de materiais a granel (areia, brita, barro)

Comércio de materiais elétricos para construção

Comércio de peças e acessórios para aparelhos elétricos e eletrônicos

Comércio de peças e acessórios para eletrodomésticos



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Comércio de piscinas, equipamentos e acessórios

Comércio de refeições prontas (sem consumo local)

Comércio de utensílios e aparelhos odontológicos

Comércio de vidros e espelhos

Comércio e/ou cultivo de plantas, flores naturais e artificiais, frutos ornamentais e vasos ornamentais e serviço de jardinagem

Comércio varejista de artigos de uso doméstico, de decoração, de artigos importados, de artigos para presentes, de embalagens e de utilidades domésticas, peças e acessórios e materiais para pequenos consertos domésticos

Comércio varejista de insumos para gráficas e similares

Comércio varejista de máquinas, aparelhos e equipamentos elétrico, eletrônico de usos doméstico e pessoal – exceto equipamentos de informática

Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios industrializados - lojas de conveniência Comércio varejista

Comércio varejista de refeições prontas, sem consumo no local de ornamentos para bolos e festas

Drogaria e Farmácia - Comércio varejista de produtos farmacêuticos com ou sem manipulação de fórmulas

Farmácias de manipulação – Comércio varejista de produtos farmacêuticos, com manipulação de fórmulas

Hipermercado - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, com área de venda superior a 3.000,00m² (três mil metros quadrados)



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Livraria – comércio varejista de livros, inclusive didáticos

Mercearias, minimercados e armazéns – Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, com área de venda inferior a 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados)

Padaria, confeitaria, panificadora

Papelaria

Ótica

Papelaria

Peixaria – comércio varejista de pescados, crustáceos e moluscos frescos, congelados, conservados ou frigorificados

Restaurante, inclusive fast-food

Sorveteria

Serviço Principal

Academia de Ginástica

Academia de Dança

Administração de consórcios

Administração em geral

Agência Central dos Correios

Agência de produção de filmes em qualquer suporte (película, vídeo e DVD) para publicidade



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Agências e casas bancárias

Agência de leilões

Agência de matrimônio

Agência de modelos

Agência de reserva e venda de ingressos para teatro, casas de espetáculos, cinema, shows, eventos de esportes e para todas as demais atividades de recreação e lazer

Agências de fomento

Agências de viagens e excursões, operadores turísticos e serviços de reserva

Agências de criação de conteúdo publicitário de estandes para feiras e exposições

Agenciamento e locação de espaços publicitários

Alojamento, higiene e embelezamento de animais domésticos

Apoio à pesca e caça esportivas.

Artistas plásticos, escultores, pintores, criadores de desenho animado, Jornalistas independentes e escritores

Arquitetura e urbanismo

Assistência a produtores rurais

Atividades de produção de filmes e fitas de vídeo - exceto estúdios cinematográficos

Atividades de vigilância e segurança privada

Assistência a produtores rurais



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Associação de entidade de classe, profissional

Auditagem, peritagem e avaliação

Auto-Socorro Volante

Bolsa de mercadorias e valores

Boates, Discotecas, danceterias, salões de dança de bailes e similares

Alojamento e adestramento de animais domésticos e cães de guarda

Centro de diagnóstico por imagem: realiza exames de ressonância magnética, tomografia, densitometria óssea, mamografia, radiologia médica e ultrassonografia

Cinema

Clínica veterinária

Cartório e tabelionato

Casas Lotéricas - atividades de venda de bilhetes de jogos da sorte e apostas e o recebimento de contas de telefone, gás, luz, água e de outros títulos de valores

Centro de Formação de Condutores

Clínica de estética

Clínica de reprodução humana assistida

Clínica médica particular

Casa de câmbio

Casas de festas e eventos



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Casas de shows

Clubes sociais, desportivos e similares

Cooperativa, inclusive agrícola, médica, etc. (exceto de crédito)

Corretora de títulos e/ou valores

Corretores e agentes de seguros e de planos de previdência complementar e de saúde

Companhias de teatro

Cooperativas centrais de crédito

Corretoras de câmbio de crédito mútuo ou rural

Corretoras de mercadorias e futuros

Corretoras ou distribuidoras de títulos e valores mobiliários

Corretores e agentes de seguros, de planos de previdência complementar e de saúde

Cunhagem de moedas e medalhas

Cursos de idiomas

Cursos de pilotagem

Cursos preparatórios para concursos

Coleta, transporte e entrega de malotes: documentos, cartas e volumes, não realizados pelo Correio Nacional (sem depósito)

Conserto e restauração de artigos de madeira e do mobiliário

Consultórios médicos e odontológicos



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Decoração, lapidação, gravação, espelhação, bisotagem, vitrificação e outros trabalhos sem cerâmica, louça, vidro ou cristal

Despachantes em geral

Distribuidora de produtos para bares e mercearias

Distribuidora de sorvete

Distribuição de filmes cinematográficos em películas, fitas de vídeo e de programas de televisão a cinemas, cineclubes, redes e canais de televisão e a outros tipos de distribuidores e exibidores

Distribuidoras de títulos e valores mobiliários

Edição de livros, revistas, jornais e de outros materiais impressos

Empresa de administração de cartões de crédito

Empresa de emissão de vales-alimentação, transporte e similares

Empresa de entrega rápida, com atividades de entrega de mercadorias do comércio varejista, serviço de alimentação e entrega de jornais e revistas no endereço do cliente

Empresa de fornecimento de pessoal de apoio para prestar serviços à administração e conservação das instalações dos prédios, inclusive condomínios prediais, residenciais e comerciais

Empresa de confecção e gravação de carimbos

Instituições financeiras ou não-financeiras e holdings

Empresa de instalação de painéis publicitários

Empresa de limpeza em geral nas partes externas e internas de prédios de qualquer tipo, inclusive prédios comerciais e de serviços e em domicílios



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Empresa de operadoras de televisão por assinatura

Empresa de organização de eventos: feiras, congressos, exposições e festas, exceto culturais e esportivos

Empresa de perícia técnica relacionada à segurança do trabalho

Empresa de promoção de vendas e panfletagem, inclusive marketing direto

Empresa de seleção e agenciamento de mão-de-obra

Empresa de tele atendimento

Empresa de telecomunicações

Empresa de transporte escolar

Empresa de treinamento em desenvolvimento profissional e gerencial

Empresa provedora de acesso às redes de telecomunicações

Empresas de fundos de investimentos

Escritório de empresa de construção em geral

Escritório de contato para Auto-Socorro Volante

Escritório de profissionais liberais

Escritório de empresa de beneficiamento de cereais

Escritório de empresa de criação de animais para corte ou consumo humano

Escritório de empresa de cultivo de produtos de lavoura de qualquer natureza

Escritório de empresa de extração e ou beneficiamento de minerais não metálicos

Escritório de empresa de transporte



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Escritório de empresa de florestamento e reflorestamento

Escritório de empresa de impermeabilização em obras de engenharia civil

Exploração de estacionamento

Exploração de salas de espetáculos para veículos

Estabelecimento de ensino de arte e cultura, exceto dança

Estabelecimento de ensino de cursos de informática

Estabelecimento de ensino de idiomas

Estabelecimento de ensino de música

Estabelecimentos de educação profissional de nível técnico e tecnológico

Estabelecimento preparatório para concursos

Estabelecimentos de jogos de fliperamas e jogos eletrônicos recreativos, exceto casas de bingo

Estabelecimentos de jogos de sinuca, bilhar e similares

Estabelecimentos de Tatuagem e Piercing

Estúdios de gravação de som e de edição de música

Exploração de edifícios-garagem e parques de estacionamento para veículos

Exploração de jogos de azar e apostas, através de sorteio via televisão, telefone, revistas e internet

Factoring – sociedades de fomento mercantil

Financiamento, seguros e créditos

Funerárias e serviços relacionados



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Galeria de arte

Gestão de instalações de esportes

Imobiliária

Instalação, montagem de aparelhos, máquinas e equipamentos em geral

Incorporação de imóveis

Intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, sem especialização definida.

Instalação, manutenção e reparação de acessórios para veículos automotores

Laboratório de análises técnicas

Laboratório de anatomia patológica e citológica

Laboratórios clínicos

Laboratórios fotográficos

Lanchonetes, pastelarias, cafés, casas de chá, de sucos e similares

Lapidação de gemas

Lavagem, lubrificação e polimento de veículos

Lavanderias, tinturarias e toalheiros

Lan House: salas de acesso à Internet

Locação de equipamentos para festas

Locação de fliperamas, mesas de bilhar, de sinuca e acessórios

Locação de máquinas e equipamentos para escritórios, inclusive computador e equipamento telefônico



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Locação de material e equipamento esportivo

Locação de móveis, utensílios e aparelhos de uso doméstico e pessoal, inclusive instrumentos musicais

Locação de plantas e flores

Manutenção e reparação de equipamentos eletroeletrônicos de uso pessoal e doméstico

Manutenção e reparação de aparelhos e utensílios para usos médico-hospitalares,

Postos de correio, franqueados ou próprios

Prestação de serviços de informática

Produção, organização e promoção de artes cênicas, espetáculos teatrais, musicais e de dança e eventos culturais

Reparação de artigos do mobiliário, inclusive os serviços de estofador

Reparação e manutenção de computadores e de equipamentos periféricos

Restauração de obras de arte

Restauração e conservação de lugares e prédios históricos

Salão de beleza

Serviços de fotocópias, plotagem, digitalização, impressão e serviços correlatos

Serviço de dublagem e/ou mixagem

Serviço de pós-produção cinematográfica, de vídeos e de programas de televisão

Serviços de decoração e instalação de equipamentos para festas



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Serviços de encadernação e plastificação

Serviços de instalação, manutenção e reparação de equipamentos e instrumentos ópticos

Serviços de instalação, manutenção e reparação de máquinas de escritório

Serviços de jardinagem (inclusive plantio de gramado), paisagismo e poda de árvores

Serviços de montagem de móveis de qualquer material para consumidor final

Serviços de montagem e desmontagem de estandes para feiras e eventos

Serviços de pré-impressão e de acabamentos gráficos

Serviços de tratamentos térmicos, acústicos ou de vibração

Pintura de bens móveis (exceto veículos e aparelho de refrigeração)

Radiodifusão

Representação estrangeira e consulado

Serviço de remoção de pacientes

Serviços de adestramento de cães de guarda

Serviços de banco de sangue

Serviços de bufê

Serviços de cobrança e de informações cadastrais

Serviços de prótese dentária

Serviços de revestimentos e aplicação de resinas em interiores e exteriores

Serviços de tecnologia da informação



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Serviços subaquáticos em gera

Sindicato e sede de partidos políticos

Teatro

Pequenas Indústrias

Fabricação de aparelhos e utensílios para correção de defeitos físicos e aparelhos ortopédicos em geral, inclusive sob encomenda

Fabricação de aparelhos elétricos de uso pessoal, inclusive peças e acessórios

Fabricação de aparelhos eletromédicos e eletroterapêuticos e equipamentos de irradiação

Fabricação de aparelhos fotográficos e cinematográficos, inclusive peças e acessórios

Fabricação de bancos e estofados para veículos automotores

Fabricação de brinquedos e jogos recreativos

Fabricação de calçados de plástico

Fabricação de artigos de couros e peles

Fabricação de calçados, bolsas, malas, valises e outros produtos similares

Fabricação de canetas, lápis, fitas impressoras para máquinas e outros artigos para escritório

Fabricação de embalagens e artigos de papel, papelão e papéis aluminizados

Fabricação de escovas, vassouras, pincéis e semelhantes



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Fabricação de estofados e capas para veículos

Fabricação de fraldas descartáveis e de absorventes higiênicos

Fabricação de gelo

Fabricação de instrumentos e material ótico

Fabricação de instrumentos musicais, peças e acessórios

Fabricação de instrumentos, utensílios e aparelhos inclusive de medidas

Fabricação de material de comunicação inclusive peças e acessórios

Fabricação de material e serviços gráficos

Fabricação de material fotográfico e cinematográfico

Fabricação de membros artificiais, aparelhos p/ correção de defeitos físicos e cadeira de rodas

Fabricação de produtos de limpeza e polimento

Fabricação de produtos farmacêuticos, perfumaria, cosméticos, sabões e velas

Fabricação de vestuário e artefatos de tecidos, malharia, rendas, bordados e artigos de armarinho

Fabricação e acabamento de móveis e artigos mobiliários não especificados

Fabricação de artefatos de joalheria, ourivesaria e bijuterias

Fabricação e pintura de letreiros, placas, cartazes e outdoors



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

GRUPO 3 – G3

Abriga as atividades comerciais e de serviços de caráter especial e industriais de pequeno, médio e grande porte, que geram fluxo de veículos pesados e cargas, eventualmente com geração de poeira, odor ou fumaça, correspondendo aos seguintes estabelecimentos:

COMÉRCIO ESPECIAL:

Comércio de gêneros alimentícios, hortifrutigranjeiros, açougue (com área superior a 640 m²);

Comércio atacadista de blocos de mármore e granitos (sem beneficiamento)

Comércio atacadista de máquinas, equipamentos para terraplenagem, mineração e construção, inclusive partes e peças

Comércio de máquinas e equipamentos agrícolas

Comércio varejista de armas e munições, inclusive peças e acessórios

Comércio varejista de combustíveis e lubrificantes para veículos automotores - Posto de Abastecimento

Comércio varejista e atacadista de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso agropecuário; partes e peças

Distribuidora de Petróleo e derivados;

Hipermercado;

Hortomercado;

Shopping Center;

Supermercados (com área superior a 640 m²).



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

SERVIÇO ESPECIAL:

Atividades de serviços de apoio relacionados com a extração de minerais metálicos ferrosos e não-ferrosos e minerais não-metálicos

Atividades de serviços de apoio relacionados com a extração de petróleo cru e gás natural

Autódromos, estádios, hipódromos;

Distribuidora de energia elétrica;

Empresa limpadora e desentupidora de fossas;

Locais para camping, zoológicos;

Parque de diversões, circos;

Empresas rodoviárias, transporte de passageiros, carga e mudança;

Reparação, recuperação e recauchutagem de pneumáticos;

Motel;

Terminais de Carga;

Oficinas de reparação e manutenção de caminhões, tratores e máquinas de terraplanagem;

Faculdades;

Ambulatórios;

Hospitais gerais e especializados;

Asilos



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Aeroporto;

Aeroclube;

Rodoviária;

Serviços públicos federal, estadual e municipal, presídios e demais prédios vinculados ao sistema penitenciário;

Cemitérios;

Terminais urbanos de passageiros;

Aterros sanitários, depósito de resíduos sólidos;

Usinas de lixo;

Instituições para menores;

Estação de tratamento de água e esgoto;

Estação de telecomunicações;

Oficina de Reparos de automóveis, caminhões, carretas e ônibus.

Recuperação de materiais metálicos, plásticos, borracha, aparas de papel e papelão e de vidro (separação e transformação de sucatas e resíduos em matérias-primas secundárias)

Serviço de guarda patrimonial

Serviços de galvanotécnica (cromagem, niquelação, cobreagem, estanhagem, douração, zincagem, esmaltagem, anodização, impressão)

Serviços de instalação, manutenção e reparação de aparelhos e equipamentos para controle de processos industriais



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Serviços de instalação, manutenção e reparação de aparelhos eletromédicos e eletroterapêuticos e equipamentos de irradiação

Serviços de manutenção de redes de distribuição de energia elétrica, de estações e redes de telecomunicações

Serviços de manutenção e reparação de aparelhos e equipamentos para distribuição e controle de energia elétrica

Serviços de manutenção e reparação de estufas e fornos elétricos para fins industriais

Serviços de manutenção e reparação de fornos industriais, aparelhos e equipamentos não-elétricos para instalações térmicas

Serviços de manutenção e reparação de máquinas e equipamentos para a prospecção e extração de petróleo

Serviços de manutenção e reparação de tanques, reservatórios metálicos, caldeiras geradoras de vapor, caldeiras para aquecimento central, exceto para veículos

Serviços de montagem e instalação de tanques, reservatórios metálicos, caldeiras geradoras de vapor, caldeiras para aquecimento central, exceto para veículos

Serviços de operação e fornecimento de equipamentos para transporte e elevação de cargas e pessoas para uso em obras

Serviços de têmpera, cementação, tratamento térmico do aço e o recozimento de arames

Serviços de usinagem (torno, fresa), solda, tratamento e revestimento em metais



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

INDÚSTRIA DE PEQUENO PORTE - Estabelecimentos com área construída vinculada à atividade até 1.000,00 m².

Aparelhamento de placas e execução de trabalhos em mármore, granito, ardósia e outras pedras

Fabricação de artigos de mesa, cama, banho, cortina e tapeçaria;

Fabricação de artigos de couro e peles (já beneficiados);

Fabricação de artigos de joalheria, ourivesaria e bijuteria;

Fabricação de artigos de perfumaria e cosméticos;

Fabricação de artigos eletroeletrônicos e de informática;

Fabricação de gelo;

Fabricação de velas;

Indústria de produtos alimentícios e bebidas;

Indústria do vestuário, calçados, artefatos do tecido.

Fabricação de sabões, sabonetes, detergentes sintéticos

INDÚSTRIA DE MÉDIO PORTE Corresponde às atividades listadas mais os seguintes, com área construída vinculada à atividade de 1.001 até 2.000,00 m²:

Aparelhamento de placas e execução de trabalhos em mármore, granito, ardósia e outras pedras

Abate de aves;

Fabricação de artefatos de fibra de vidro;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Fabricação de artigos de colchoaria e estofados e capas, inclusive para veículos;

Fabricação de artigos de cortiça;

Fabricação de escovas, vassouras, pincéis e semelhantes;

Fabricação de instrumentos e material ótico;

Fabricação de móveis, artefatos de madeira;

Bambu, vime, junco ou palha trançada;

Fabricação de móveis e artefatos de metal ou com predominância de metal, revestido ou não;

Fabricação de peças ornamentais de cerâmica;

Fabricação de peças e ornatos de gesso;

Fabricação de portas, janelas e painéis divisórios;

Fabricação de próteses, aparelhos para correção de deficientes físicos e cadeiras de roda;

Fabricação de toldos, indústria editorial e gráfica;

Indústria textil.

INDÚSTRIA DE GRANDE PORTE Corresponde às atividades listadas anteriormente mais os seguintes, com área construída vinculada à atividade maior que 2.000,00 m²:

Aparelhamento de placas e execução de trabalhos em mármore, granito, ardósia e outras pedras



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Beneficiamento de metais não metálicos;

Construção de embarcações, caldeiraria, máquinas, turbinas e motores de qualquer natureza;

Fabricação de Artigos de Cutelaria e Ferramentas Manuais;

Fabricação de café solúvel;

Fabricação de estruturas e artefatos de cimento;

Fabricação de estruturas metálicas;

Fabricação de material cerâmico;

Fabricação de material fotográfico e cinematográfico;

Fabricação de óleos e gorduras comestíveis;

Fabricação de peças e acessórios para veículos automotores ou não;

Galvanoplastia, cromação e estamparia de metais;

Indústria de componentes, equipamentos, aparelhos e materiais elétricos e de comunicação;

Preparação de fumo e fabricação de cigarros, cigarrilhas e charutos;

Moagem de trigo e farinhas diversas;

Preparação do leite e produtos de laticínios;

Torneamento de peças;

Torrefação de Café.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

INDUSTRIAS ESPECIAIS – são consideradas especiais todas as atividades industriais listadas anteriormente quando se referirem às atividades urbanas peculiares, pelo seu porte e escala de empreendimentos da área de construção erigida e função e mais as seguintes:

Beneficiamento de arroz e fabricação de produtos do arroz

Beneficiamento de borracha natural e sintética

Beneficiamento, moagem, fabricação de produtos de origem vegetal e seus derivados

Britamento, aparelhamento de pedras para construção, exceto associado à extração

Centro de distribuição de cartas e encomendas dos Correios

Coleta, tratamento e disposição de resíduos não-perigosos e perigosos

Compostagem ou incineração de lixo doméstico;

Empresa de envasamento, fracionamento e empacotamento, por processo automatizado ou não, tais como: envasamento de aerossóis, engarrafamento de produtos líquidos, empacotamento de sólidos (à vácuo, com papel alumínio) e embalagem e a etiquetagem de produtos diversos

Empresa de transporte coletivo urbano e interurbano com garagem

Empresa de transporte dutoviário – transporte por tubulações ou dutos de gases, líquidos, grãos e minérios e atividades correlatas; escritório com área para depósito

Empresa de transporte marítimo de cabotagem e longo curso e serviços complementares



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Empresa de transporte rodoviário de cargas e mudanças

Fabricação de casas pré-moldadas de concreto

Fabricação de adesivos e selantes para uso industrial e doméstico

Fabricação de aditivos de uso industrial

Fabricação de adubos e fertilizantes, para uso agrícola e doméstico

Fabricação de álcool

Fabricação de alimentos para animais

Fabricação de aparelhos de recepção, reprodução, gravação e ampliação do som e vídeo para uso doméstico ou em veículos, inclusive peças

Fabricação de aparelhos e dispositivos elétricos e eletrônicos para máquinas e motores industriais

Fabricação de aparelhos e equipamentos de ar condicionado para uso industrial e não-industrial

Fabricação de aparelhos e equipamentos de medida, teste, navegação e controle para usos industriais e não-industriais, incluindo aparelhos de medida de tempo como relógios, cronômetros, parquímetros e temporizadores

Fabricação de aparelhos e equipamentos elétricos para sinalização e alarme, segurança e controle de tráfego rodoviário, aéreo, ferroviário e marítimo, exceto sonares

Fabricação de asfalto;

Fabricação de cal virgem, cal hidratado ou extinta;

Fabricação de celulose;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Fabricação de cimento;

Fabricação de clínquer;

Fabricação de cloro, cloroquímico e derivados;

Fabricação de farinha de carne, sangue, ossos e semelhantes;

Fabricação de farinha de peixe;

Fabricação de fertilizantes fosfatados (super fosfatado, granulado, monoamônio, diamônio, fosfato, etc);

Fabricação de gás de nafta crequeada;

Fabricação de gelo, usando amônia como refrigerante;

Fabricação de produtos derivados da destilação do carvão de pedra;

Fabricação de produtos primários e intermediários derivados do carvão (exclusive produtos finais);

Fabricação de gás, produtos de refino do petróleo;

Fabricação de pólvora, explosivos e detonantes (inclusive munição, esporte e artigos pirotécnicos);

Fabricação de soda cáustica e derivados;

Formulação de combustíveis líquidos a partir da mistura de correntes de hidrocarbonetos

Produção de Ferro e Aço, ferroliga, formas primárias e semi acabadas (lingotes, biletas)

Rerrefino de óleos lubrificantes usados ou contaminados



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Fabricação e acabamentos em fios, tecidos, artigos têxteis e em peças do vestuário

Fabricação de armações metálicas para a construção civil

Fabricação de armas de fogo e munições

Fabricação de artefatos de material plástico para uso pessoal, doméstico, industrial e na construção (inclusive tubos e acessórios)

Fabricação de artefatos diversos de borracha

Fabricação de artigos de funilaria e de artigos de metal para uso doméstico e pessoal

Fabricação de automóveis, camionetas, utilitários, caminhões e ônibus

Fabricação de baterias e acumuladores para veículos automotores

Fabricação de bicicletas, triciclos não-motorizados, cadeiras de rodas e outros veículos para deficientes físicos com ou sem motor, carrinhos para bebês, inclusive peças e acessórios

Fabricação de biocombustíveis

Fabricação de cabines, carrocerias e reboques para veículos automotores, inclusive de contêineres

Fabricação de cal virgem, cal hidratada e gesso

Fabricação de canetas, lápis, fitas impressoras para máquinas e outros artigos para escritório

Fabricação de catalisadores



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Fabricação de celulose e outras pastas para a fabricação de papel como: pastas químicas, semiquímicas, mecânicas, mecanoquímicas, termoquímicas e de polpa de madeira

Fabricação de chassis com motor para automóveis, camionetas e utilitários

Fabricação de cimento

Fabricação de cofres, caixas de segurança, portas e compartimentos blindados

Fabricação de compressores para uso industrial e não-industrial, inclusive peças e acessórios

Fabricação de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal

Fabricação de defensivos agrícolas e domissanitários

Fabricação de eletrodomésticos para uso doméstico, inclusive peças e acessórios

Fabricação de embalagens de material plástico e metálicas

Fabricação de embalagens de vidro e artigos de vidro para usos diversos, de fibra de vidro e de lã de vidro

Fabricação de embreagens e variadores de velocidade eletromagnéticos para fins industriais

Fabricação de equipamentos de transmissão para fins industriais, inclusive rolamentos

Fabricação de equipamentos hidráulicos e pneumáticos, peças e acessórios, exceto válvulas

Fabricação de equipamentos para irrigação agrícola, inclusive peças e acessórios



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Fabricação de equipamentos transmissores de comunicação, peças e acessórios

Fabricação de esquadrias de metal

Fabricação de estruturas metálicas para edifícios, pontes, torres de transmissão, andaimes, inclusive sob encomenda

Fabricação de estruturas pré-moldadas de concreto armado, em série ou sob encomenda

Fabricação de estufas e fornos elétricos para fins industriais, inclusive peças e acessórios

Fabricação de farinha de carne, de ossos e de outros subprodutos de origem animal

Fabricação de farinha do pescado para consumo humano ou alimentação animal

Fabricação de ferragens eletrotécnicas para instalação de redes e subestações de energia elétrica e telecomunicações (cintas e braçadeiras para postes, parafuso francês e olhal, hastes de aterramento e mão-francesa)

Fabricação de fibras artificiais e sintéticas

Fabricação de fornos industriais, aparelhos e equipamentos não-elétricos para instalações térmicas, inclusive peças e acessórios

Fabricação de fósforos de segurança

Fabricação de gases industriais ou médicos, líquidos ou comprimidos

Fabricação de geradores de corrente contínua e alternada, inclusive peças e acessórios

Fabricação de impermeabilizantes, solventes e produtos afins



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Fabricação de instrumentos não-eletrônicos e utensílios para uso médico, cirúrgico, odontológico e de laboratório

Fabricação de intermediários para fertilizantes

Fabricação de laminados planos e tubulares de material plástico

Fabricação de lâmpadas

Fabricação de máquinas de escrever, calcular, copiadoras e equipamentos não- eletrônicos para escritório, inclusive peças e acessórios

Fabricação de máquinas e aparelhos de refrigeração e ventilação para uso industrial e comercial, inclusive peças e acessórios

Fabricação de máquinas e equipamentos de uso na extração mineral, peças e acessórios, exceto na extração de petróleo

Fabricação de máquinas e equipamentos para a agricultura, avicultura e obtenção de produtos animais, inclusive peças e acessórios

Fabricação de máquinas e equipamentos para a indústria de prospecção e extração de petróleo, inclusive peças e acessórios

Fabricação de máquinas e equipamentos para a indústria do plástico, inclusive peças e acessórios

Fabricação de máquinas e equipamentos para a indústria têxtil, inclusive peças e acessórios

Fabricação de máquinas e equipamentos para as indústrias de alimento, bebidas e fumo, inclusive peças e acessórios

Fabricação de máquinas e equipamentos para as indústrias de celulose, papel e papelão, de artefatos de papel, inclusive peças e acessórios



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Fabricação de máquinas e equipamentos para as indústrias do vestuário, do couro e de calçados, inclusive peças e acessórios

Fabricação de máquinas e equipamentos para saneamento básico e ambiental, inclusive peças e acessórios

Fabricação de máquinas e equipamentos para terraplanagem e pavimentação, peças e acessórios, exceto tratores

Fabricação de máquinas para a indústria metalúrgica, peças e acessórios, exceto máquinas-ferramenta

Fabricação de máquinas, equipamentos e aparelhos para a indústria da madeira, da borracha, de perfumaria, sabões e vela, de cerâmica, artefatos de cimento e olarias, para a indústria gráfica, inclusive peças e acessórios

Fabricação de máquinas, equipamentos e aparelhos para transporte e elevação de carga e pessoas, inclusive peças e acessórios

Fabricação de máquinas-ferramenta, inclusive peças e acessórios

Fabricação de materiais abrasivos (lixa de papel e de pano, rebolos de esmeril, pedras de afiar)

Fabricação de materiais para medicina e odontologia

Fabricação de material elétrico e eletrônico para veículos automotores, exceto baterias

Fabricação de material elétrico para instalações em circuito de consumo

Fabricação de material eletrônico, exceto os de comunicação

Fabricação de mídias virgens, magnéticas e ópticas, para gravação de som, imagem ou dados informáticos



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Fabricação de mobiliário par uso médico, cirúrgico, odontológico e de laboratório

Fabricação de motocicletas, inclusive peças e acessórios

Fabricação de motores e turbinas, peças e acessórios, inclusive para aviões e veículos rodoviários

Fabricação de motores para automóveis, camionetas, utilitários, caminhões e ônibus

Fabricação de obras de caldeiraria pesada

Fabricação de papel, cartolina e papel-cartão e papelão ondulado

Fabricação de peças e acessórios para o sistema motor, para os sistemas de marcha e transmissão, para o sistema de freios e para o sistema de direção e suspensão de veículos automotores

Fabricação de pilhas, baterias secas e de acumuladores elétricos, peças e acessórios, exceto para veículos automotores

Fabricação de placas, filmes, papéis e outros materiais e produtos químicos para fotografia

Fabricação de pólvora, explosivos e detonantes, inclusive munição de esporte e artigos pirotécnicos

Fabricação de produtos cerâmicos refratários e não-refratários

Fabricação de produtos da destilação do carvão mineral

Fabricação de produtos de carne e subprodutos não associado ao abate

Fabricação de produtos de limpeza e polimento

Fabricação de produtos de trefilados de metal, incluindo os padronizados



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Fabricação de produtos derivados de petróleo produzidos fora de refinarias

Fabricação de produtos diversos de minerais não-metálicos (artefatos de amianto e asbesto, de grafita, fibra de vidro, etc)

Fabricação de produtos do fumo: cigarros, cigarrilhas, charutos, cigarros de palha, filtros para cigarros, fumo de rolo e em corda, fumo desfiado, em pó e pasta, para mascar e rapé

Fabricação de produtos do refino do petróleo: gás liqüefeito do petróleo (GLP) gasolina, nafta, gás de nafta craqueada, querosene de aviação, querosene comum, óleo diesel, óleo combustível, gasóleo, gases residuais, parafina, óleos lubrificantes básicos, asfalto (cimento asfáltico), coque de petróleo, alcatrão de petróleo e outros resíduos de petróleo

Fabricação de produtos farmoquímicos

Fabricação de produtos petroquímicos básicos e intermediários

Fabricação de produtos químicos inorgânicos e orgânicos

Fabricação de refrescos, xaropes e pós para elaboração de bebidas

Fabricação de resinas, termofixas e termoplásticas, e de elastômeros

Fabricação de subestações, casas e cabines de força, quadros de comando, reguladores de voltagem e outros aparelhos e equipamentos para distribuição e controle de energia elétrica, inclusive peças

Fabricação de tanques, reservatórios metálicos e caldeiras

Fabricação de telefones, secretárias eletrônicas, fac-símiles e de sistemas de intercomunicação, inclusive peças e acessórios

Fabricação de tintas de impressão

Fabricação de tintas, vernizes, esmaltes e lacas



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Fabricação de transformadores, indutores, conversores, sincronizadores, inclusive peças e acessórios

Fabricação de tratores agrícolas, peças e acessórios, exceto motores

Fabricação de tratores de rodas e de esteiras para uso na extração mineral e construção, inclusive peças e acessórios

Fabricação de válvulas industriais, inclusive peças e acessórios

Fabricação de válvulas, torneiras e registros sanitários, inclusive peças

Fabricação de veículos de tração animal e de carros e carrinhos de mão para transporte de carga, para supermercados, térmicos para transporte de sorvetes

Fabricação de vidro plano e de segurança

Fabricação de vinagres

Fabricação e engarrafamento de bebidas alcoólicas, não-alcoólicas e as águas envasadas

Fabricação e montagem de equipamentos de informática: mainframes, desktops, laptops e servidores

Fabricação e montagem de equipamentos periféricos: impressoras, monitores, teclados e terminais de computadores

Fabricação e montagem de veículos ferroviários, inclusive peças e acessórios

Fabricação e condicionamento de baterias e acumuladores para veículos automotores

Fabricação e refino de açúcar, seus derivados e subprodutos (Usinas de açúcar)



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Frigorífico: abate, preparação de produtos e de conserva de carne e subprodutos

Matadouro: abate, preparação de produtos e de conserva de carne e subprodutos

Metalurgia do pó, inclusive peças moldadas

Metalurgia dos metais não-ferrosos e suas ligas

Preparação de massa de concreto e argamassa para construção

Preparação de subprodutos diversos do abate (origem animal)

Processamento industrial do fumo

Produção de arames de aço (Siderurgia)

Produção de artefatos estampados de metal

Produção de forjados de aço e de metais não-ferrosos e suas ligas

Produção de peças fundidas de ferro, aço e metais não-ferrosos e suas ligas (Fundição)

Produção de relaminados, trefilados e perfilados de aço, exceto arames (Siderurgia)

Produção de semi-acabados de aço (Siderurgia)

Produção de soldas e ânodos para galvanoplastia (Metalurgia)

Produção de tubos de aço sem costura e com costura, fundidos, trefilados, retrefilados e flexíveis (Siderurgia)

Produção e distribuição de combustíveis gasosos por redes urbanas



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Produção, armazenamento e distribuição de vapor, água quente para aquecimento e ar condicionado

Torrefação e moagem de café

Usinas de compostagem



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ANEXO 7 – TABELAS DE CONTROLE URBANÍSTICO

ZONA RESIDENCIAL 1 – ZR 1

ÍNDICES

ZR 1						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MÁX.	TO MÁX.%	TP MÍN. %	TESTADA MÍN. (m)	ÁREA MÍN. (m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal Comércio e serviços Locais e Pequenas indústrias, listadas no Grupo 1	4	3,6	90	10	10	150,00

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade.

OBSERVAÇÕES

1. O valor do afastamento de frente poderá ser alterado em algumas ruas através de Decreto, ouvido o Conselho Municipal da Cidade, em função de existência de 70% dos lotes já ocupados com edificações no alinhamento da via.
2. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade e é constante no ANEXO 9.
3. São permitidas na ZR1 as atividades classificadas no G1, conforme ANEXO 6.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ZONA RESIDENCIAL 2 – ZR 2

ÍNDICES

ZR 2						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MÁX.	TO MÁX.%	TP MÍN. %	TESTADA MÍN. (m)	ÁREA MÍN. (m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal Comércio e serviços Locais e Pequenas indústrias, listadas no Grupo 1	2	1,7	85	15	10	200,00

OBSERVAÇÕES

1. O valor do afastamento de frente poderá ser alterado em algumas ruas através de Decreto, ouvido o Conselho Municipal da Cidade, em função de existência de 70% dos lotes já ocupados com edificações no alinhamento da via.
2. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade e é constante no ANEXO 9.
3. São permitidas na ZR 2 as atividades classificadas no G1, conforme ANEXO 6.
4. São toleradas na ZR2 nos Distritos de São Pedro de Rates e de São Tiago, as atividades classificadas no G2 e G3, conforme ANEXO 6 devendo sua implantação ser aprovada pelo Conselho Municipal da Cidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ZONA RESIDENCIAL 3 – ZR3

ÍNDICES

ZR 3						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MÁX.	TO MÁX. %	TP MÍN. %	TESTADA MÍN. (m)	ÁREA MÍN. (m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal Comércio e serviços Locais e Pequenas indústrias, listadas no Grupo 1	6	5,1	85	15	10	250,00

OBSERVAÇÕES

1. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade e é constante no ANEXO 9
2. São permitidas na ZR 3 as atividades classificadas no G1, conforme ANEXO 6.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ZONA RESIDENCIAL 4 – ZR4

ÍNDICES

ZR 4						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MÁX.	TO MÁX.%	TP MÍN. %	TESTADA MÍN. (m)	ÁREA MÍN. (m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Vertical Comércio e serviços Locais e Pequenas indústrias, listadas no Grupo 2	8	6,8	85	15	12	300,00

OBSERVAÇÕES

1. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade e é constante no ANEXO 9
2. São permitidas na ZR 4 as atividades classificadas no G1, conforme ANEXO 6.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA – ZOC

ÍNDICES

ZOC						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MÁX.	TO MÁX.%	TP MÍN. %	TESTADA MÍN. (m)	ÁREA MÍN. (m)
Residencial Unifamiliar Comércio e serviços Locais e Pequenas indústrias, listadas no Grupo 1	2	1,7	85	15	10	300,00

OBSERVAÇÕES

1. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade e é constante no ANEXO 9.
2. São permitidas na ZOC as atividades classificadas no G1, conforme ANEXO 6.

ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA – ZOR

ÍNDICES

A Zona de Ocupação Restrita é composta pela área no topo do morro do Cristo, onde não é permitida a ocupação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO 1 – ZCS 1

ÍNDICES

ZCS 1						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MÁX.	TO MÁX.%	TP MÍN. %	TESTADA MÍN. (m)	ÁREA MÍN. (m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Vertical Comércio e Serviços Principais e Pequenas indústrias, listadas no Grupo 2	8	7,2	90	10	10	200,00

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade.

OBSERVAÇÕES

1. O valor do afastamento de frente poderá ser alterado em algumas ruas através de Decreto, ouvido o Conselho Municipal da Cidade, em função de existência de 70% dos lotes já ocupados com edificações no alinhamento da via.
2. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade, conforme ANEXO 9.
3. São permitidas na ZCS as atividades classificadas no G1, G2, conforme ANEXO 6.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO 2 – ZCS 2

ÍNDICES

ZCS 2						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MÁX.	TO MÁX. %	TP MÍN. %	TESTADA MÍN. (m)	ÁREA MÍN. (m)
Comércio e Serviços Principais e Pequenas indústrias, listadas no Grupo 2	4	3,4	85	15	12	300,00

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade.

OBSERVAÇÕES

1. O valor do afastamento de frente poderá ser alterado em algumas ruas através de Decreto, ouvido o Conselho Municipal da Cidade, em função de existência de 70% dos lotes já ocupados com edificações no alinhamento da via.
2. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade, conforme ANEXO 9.
3. São permitidas na ZCS as atividades classificadas como G3, conforme ANEXO 6.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ZONA INDUSTRIAL – ZI

ÍNDICES

ZI						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MÁX.	TO MÁX.%	TP MÍN. %	TESTADA MÍN. (m)	ÁREA MÍN. (m)
Residencial Unifamiliar Comércio e serviços Locais e Pequenas indústrias, listadas no Grupo 1	4	1,5	50	15	25,00	1000,00

OBSERVAÇÕES

1. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade e é constante no ANEXO 9.
2. São permitidas na ZI as atividades relacionadas a cultura, esporte e lazer classificadas em G1, G2 e G3, conforme ANEXO 6.
3. São tolerados na ZI os usos residenciais, ouvido o Conselho Municipal da Cidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS 1

ÍNDICES

ZEIS 1						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MÁX.	TO MÁX.%	TP MÍN. %	TESTADA MÍN. (m)	ÁREA MÍN. (m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal Comércio e serviços Locais e Pequenas indústrias, listadas no Grupo 1	3	2,7	90	10	8	125,00

OBSERVAÇÕES

1.Os índices deverão ser complementados e poderão ser modificados, ouvido o Conselho Municipal da Cidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS 2

ÍNDICES

ZEIS 2						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MÁX.	TO MÁX.%	TP MÍN. %	TESTADA MÍN. (m)	ÁREA MÍN. (m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal Comércio e serviços Locais e Pequenas indústrias, listadas no Grupo 1	4	3,6	90	10	8	125,00

OBSERVAÇÕES

1.Os índices deverão ser complementados e poderão ser modificados, ouvido o Conselho Municipal da Cidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE CULTURAL – ZEIC

ÍNDICES

ZEIC						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MÁX.	TO MÁX.%	TP MÍN. %	TESTADA MÍN. (m)	ÁREA MÍN. (m)
Residencial Unifamiliar Comércio e serviços Locais e Pequenas indústrias, listadas no Grupo 1	4	1,5	75	15	10	250,00

OBSERVAÇÕES

1. O valor do afastamento de frente poderá ser alterado em algumas ruas através de Decreto, ouvido o Conselho Municipal da Cidade, em função de existência de 70% dos lotes já ocupados com edificações no alinhamento da via.
2. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade e é constante no ANEXO 9.
3. São permitidas na ZR1 as atividades classificadas no G1, conforme ANEXO 6.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ANEXO 8 – TABELA DE AFASTAMENTOS

COM ABERTURA

SEM ABERTURA

COM OU SEM ABERTURA

Nº de Pavimentos	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	FRONTAL (m)	
1	1,50	1,50		
2	1,50	1,50		
3	1,50	1,50	1,50	3,00
4	2,50	1,50	3,00	
5	3,00	1,90	3,00	4,00
6	3,20	1,90	3,00	4,00

OBSERVAÇÕES

1. O valor do afastamento de frente poderá ser alterado em algumas ruas através de Decreto, ouvido o Conselho Municipal da Cidade, em função de existência de 70% dos lotes já ocupados com edificações no alinhamento da via.



ANEXO 09 – ÁREA DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS E CARGA E DESCARGA

ANEXO 9.1 – NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS A GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Atividades Área construída Vagas

Uso Residencial unifamiliar

Até 50m² Garagem não obrigatória

De 50 a 110m² 01 vaga por unidade

Acima de 110m² 02 vagas por unidade

Uso Residencial multifamiliar ¹

Unidades habitacionais de até 60m²

01 vaga a cada 02 unidades habitacionais

Unidades habitacionais acima de 60m²

01 vaga a cada unidade habitacional

Comércio e Serviço

Até 100m² Garagem não obrigatória

De 100 até 400m² 01 vaga a cada 100m² construído, excetuando os 100m²

De 400m² até 1.200m² 01 vaga a cada 60m² construído

Acima de 1.200m²

Será definido pelo Conselho Municipal da Cidade, em análise específica

Hotéis



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Até 1.200m² 01 vaga para cada 03 quartos/ apartamentos

Acima de 1.200m²

Será definido pelo Conselho Municipal da Cidade, em análise específica

Motéis Qualquer área 01 vaga para cada quarto/ apartamento

Hospitais, Clínicas e Casas de Saúde

Até 200m² Garagem não obrigatória

Acima de 200m²

01 vaga para cada 50m² de área construída, excetuando os 200m²

Indústria

Até 200m² Garagem não obrigatória

De 200m² até 600m² 01 vaga para cada 50m² de área construída

Acima de 600m²

Será definido pelo Conselho Municipal da Cidade, em análise específica

1. Na ZCS, será exigida uma vaga para cada unidade habitacional, independente de sua área.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ANEXO 9.2 – VAGAS DESTINADAS CARGA E DESCARGA DE
MERCADORIAS E EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS

Atividades	Área construída	Vagas de Carga e Descarga	Vagas de Embarque e Desembarque
Lojas comerciais isoladas ou em conjunto	De 600m ² a 2000m ²	1 vaga para caminhão	-
	Acima de 2000m ² a 5000m ²	2 vagas para caminhão	
	Acima de 5000m ²	A ser definido na análise do EIV	
Supermercado, Hortomercado e Hipermercado	Até 5000m ²	1 vaga para caminhão para cada 750m ²	-
	Acima de 5000m ²	7 vagas, podendo ser feitas maiores exigências pelo Conselho Municipal da Cidade	-
Hotel, apart-hotel e similares	Até 3.000m ²	1 vaga	3 vagas c/ circ. Independente



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

	Acima de 3.000m ²	1 vaga, podendo ser feitas maiores exigências pelo Conselho Municipal da Cidade	3 vagas c/ circ. independente
Motel	Qualquer Área	1 vaga	-
Ensino Superior e Pós Graduação	Qualquer Área	1 vaga a cada 800 m ² c/ circ. Independente	-
Estabelecimento de Ensino Infantil, Fundamental e Médio	Qualquer Área	1 vaga a cada 400 m ² c/ circ. independente	-
Hospitais e Prestação de Serviços de Atendimento Médico e Correlatos	Acima de 1000m ² até 5000m ²	1 vaga	1 vaga c/ circ. Independente
	Acima de 5000m ²	1 vaga, podendo ser feitas maiores exigências pelo Conselho Municipal da Cidade	A ser definido no EIV
Indústria	Acima de 1000m ²	1 vaga a cada	Acima de 5000m ² 1 vaga, podendo



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

	até 5000m ²	1000m ²	ser feitas maiores exigências pelo Conselho Municipal da Cidade
Centro de Convenções	Acima de 600m ² até 5000m ²	1 vaga	Até 9.000m ² 02 vagas Acima de 9.000m ² mais 01 vaga a cada 1.000m ² excedente, c/ circ. independente
	Acima de 5000m ²	1 vaga, podendo ser feitas maiores exigências pelo Conselho Municipal da Cidade	A ser definido no EIV



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ANEXO 10 – TERMO DE COMPROMISSO

TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO QUE PERANTE A PREFEITURA MUNICIPAL GUAÇUÍ, SE OBRIGA(nome do proprietário ou responsável)

I. PARTES, FUNDAMENTO LEGAL, LOCAL E DATA

1. PARTES:

De um lado, a Prefeitura Municipal de Guaçuí - ES neste Termo simplesmente nomeada

Prefeitura, representada pelo Prefeito Municipal
....., o Secretário Municipal de Obras, Infra-
Estrutura e Serviços Públicos e o Procurador
Geral do Município e, de
outro
com sede ou residente a CPF ou CGC
....., doravante designado loteador,
proprietário e/ou responsável pelo Loteamento
..... constante do Processo
nº..... em,

2. FUNDAMENTO LEGAL:

Este Termo de Compromisso tem seu fundamento legal na Lei nº.
....., de, que aprovou as
normas para o parcelamento do solo no Município.

3. LOCAL E DATA:



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
 CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
 CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Lavrado e assinado aos dias do mês
 de do ano de na Prefeitura
 Municipal, à rua

II. FINALIDADE E OBJETO FINALIDADE:

O presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar as exigências legais a respeito da responsabilidade que tem o loteador de executar, sem quaisquer ônus para a Prefeitura, as obras de infra-estrutura em loteamento por ela aprovado, bem como, da prestação de garantia para a execução das referidas obras.

OBJETO:

É objeto deste termo de Compromisso a execução das obras de infraestrutura do Loteamento

 referido pelo Processo nº. /, e respectivo Projeto nº. /, aprovado pelo Decreto nº. de / / III. OBRIGAÇÕES E PRAZOS:

1. Pelo presente Termo de Compromisso obriga-se o Loteador, concomitantemente ao cumprimento de todas as disposições legais e pertinentes, a:

1.1. Executar, no prazo de 2 (dois) anos e consoante cronograma aprovado, os seguintes serviços:

.....



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

1.2. Facilitar a fiscalização permanente, por parte da Prefeitura Municipal, da execução das obras e serviços;

1.3. Fazer constar dos compromissos e/ou escrituras de compra e venda de lotes a condição de que estes só poderão receber construções depois da execução de obras de infra-estrutura, ao menos em toda a extensão do logradouro onde estiverem localizados, sob vistoria e recebimento pela Prefeitura, consignando, inclusive, a responsabilidade solidária dos compromissários compradores ou adquirentes, na proporção da área de seus respectivos lotes.

1.4. Solicitar, caso não concluídos os serviços no prazo estipulado, a prorrogação deste, antes do seu término, mediante ampla justificativa que não sendo aceita pela Prefeitura, sujeitá-lo-á à multa no valor de (.....) Unidade Fiscal Padrão do Município - UFPM, por dia útil de atraso;

1.5. Prestar garantia para execução das obras de infra-estrutura, na modalidade admitida na Lei nº., que dispõe sobre o parcelamento do solo no Município, equivalente ao custo orçado da obra pelo órgão municipal competente:

a) garantia hipotecária das quadras números
perfazendo um total de lotes

b) caução em dinheiro no valor de R\$.....;

c) seguro – garantia no valor de R\$.....;

1.6. Requerer, tão logo concluída a execução dos serviços, a entrega total e parcial, e sem quaisquer ônus para a Prefeitura das vias, logradouros e áreas reservadas ao uso público, após vistoria que os declare de acordo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

2. A garantia prestada será liberada à medida que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

a) 30% (trinta por cento), quando concluída a abertura das vias, assentamentos de meios-fios, e de rede de águas pluviais;

b) 30% (trinta por cento), quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;

c) 40% (quarenta por cento), quando concluídos os demais serviços.

IV. EFICÁCIA, VALIDADE E REVOGAÇÃO

1. EFICÁCIA E VALIDADE:

O presente Termo de Compromisso entra em vigor na data da sua assinatura adquirindo eficácia e validade na data de expedição do Alvará de Licença pelo órgão competente da Prefeitura, e terá seu encerramento, depois de verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.

2. RESCISÃO:

É motivo de revogação deste Termo de Compromisso a não obediência a qualquer de suas cláusulas, importando, em consequência, na cassação do Alvará de Licença para a execução das obras constantes de seu objeto.

V. FORO E ENCERRAMENTO

1. FORO:

Para as questões decorrentes deste Termo é competente o foro legal dos Feitos da Fazenda Pública Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

2. ENCERRAMENTO:

E, por estarem acordes, assinam este Termo de Compromisso os representantes das partes e das duas testemunhas abaixo nomeadas.

..... de de 20

PREFEITO MUNICIPAL

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE OBRAS, INFRA-ESTRUTURA E SERVIÇOS
PÚBLICOS

PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

ANEXO 11 – DECRETO

DECRETO Nº.

Aprova o “.....”, situado no lugar denominado....., neste município, a requerimento de

O PREFEITO MUNICIPAL DE GUAÇUÍ, Estado do Espírito Santo, usando de atribuição legal e tendo em vista o que consta do processo protocolado sob o nº.

DECRETA:

Art. 1º. - Fica aprovado o “.....”, no lugar denominado no Distrito deneste Município, de propriedade de, com área de m² (.....), sendo destinada a área de m² (.....), equivalente a% da gleba para o sistema de circulação, m² (.....), equivalente a% da gleba para áreas livres de uso público e a área dem² (.....), equivalente a% da gleba para equipamentos comunitários, tudo em conformidade com a planta aprovada pela Secretaria Municipal de Obras, Infra-Estrutura e Serviços Públicos desta Prefeitura, anexa a supramencionado processo.

Art. 2º. – O “ compreende:

a) áreas dos lotes -.....m² (.....);

b) áreas de vias -..... m² (.....);



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

- c) áreas da praça -..... m2 (.....);
- d) área para equipamentos comunitários -..... m2 (.....);
- e) outras áreas;
- f) números de lotes -..... (.....);
- g) números de quadras -..... (.....);
- h) área total loteada -.....m2 (.....);

Art. 3º. - Este Decreto entrará em vigor a partir da data de publicação, juntamente com o Termo de Compromisso, revogadas as disposições em contrário.

..... de de 200.....



ANEXO 12 – GLOSSÁRIO

Afastamentos: Representam as distâncias que devem ser observadas entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, constituindo-se em afastamentos frontal, lateral e de fundos.

Afastamento da edificação para futuro alargamento da via: Distância mínima que a edificação deve respeitar, quando aplicado índice de aproveitamento do terreno igual ou inferior a 1 (um), a lote lindeiro a via integrante do sistema viário básico, assim definido em lei. Neste afastamento, definido por distância medida a partir do eixo da via, a única edificação permitida é aquela necessária para o fechamento do terreno na divisa do lote.

Afastamento de Frente: Estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa frontal do lote de sua acessão, no alinhamento com a via ou logradouro público.

Afastamento de Fundos: Estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do lote de sua acessão.

Afastamento Lateral: Estabelece a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote de sua acessão.

Altura da Edificação: É a distância entre o ponto mais elevado da fachada principal, excluída a platibanda ou o telhado, e o plano horizontal que contém o ponto de cota igual à média aritmética das cotas dos pontos extremos do alinhamento.

Altura Máxima da Edificação: É a distância entre o ponto mais elevado da edificação e a cota zero do Conselho Nacional de Geografia.

Área e Testada de Lote: Estabelece as dimensões quanto à superfície e o comprimento da frente do lote para o parcelamento do solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Áreas de Preservação Permanente: São porções do território municipal onde estão localizadas florestas de preservação permanente, que poderão ser definidas por lei ou por ato declaratório do Poder Público Municipal, respectivamente, nos termos dos artigos 2º e 3º da Lei Federal 4771/65.

Audiência Pública: É uma instância de discussão onde os cidadãos exercem o direito de manifestarem suas opiniões sobre certos planos e projetos e onde a Administração Pública informa e esclarece dúvidas sobre estes mesmos projetos para população interessada que será atingida pela decisão administrativa.

Coeficiente de Aproveitamento Básico: É o fator que, multiplicado pela área do lote definirá o potencial construtivo básico daquele lote, reconhecido pelo Poder Executivo Municipal.

Coeficiente de Aproveitamento Máximo: É o fator que, multiplicado pela área do lote definirá o potencial construtivo máximo daquele lote, outorgado onerosamente pelo Poder Executivo Municipal;

Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia: Nos termos da Medida Provisória 2220/01, é um direito subjetivo do ocupante de imóvel público que haja possuído até 30 de junho de 2001 como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição imóvel de 250 m² situado em área urbana, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Concessão de Direito Real de Uso: Nos termos do Decreto-lei nº 271/67, é um direito real resolúvel, aplicável a terrenos públicos ou particulares, de caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social.

Conselho Municipal da Cidade: Trata-se de um órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, de acordo com os critérios estabelecidos na Lei nº3.502/2007 e no Plano Diretor.

Consórcio Imobiliário: O Consórcio Imobiliário é a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas. Trata-se de um instrumento de cooperação entre o poder público e a iniciativa privada para fins de realizar urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos e contenham imóveis urbanos subutilizados e não utilizados.

Consulta Pública: É uma instância decisiva que poderá ocorrer na forma de Assembleias, onde a Administração Pública tomará decisões baseadas no conjunto de opiniões expressas pela população interessada.

Contribuição de Melhoria: Nos termos do artigo 145, III da Constituição Federal, o Município poderá instituir este tributo toda vez que ocorrer valorização imobiliária decorrente de obra pública, como forma de recompor os gastos originados pela realização da obra.

Desapropriação com Pagamento em Títulos: Caso o proprietário do imóvel que deixou de ser utilizado adequadamente continue a ser tributado pelo IPTU progressivo durante 5 anos pela alíquota máxima (15%) e mesmo assim não parcelar ou edificar seu bem, o Poder Público Municipal utilizará a desapropriação do imóvel com pagamento da indenização em títulos da dívida pública.

Desdobro: Subdivisão do lote em dois ou mais lotes.

Desmembramento: É a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Direito de Preempção: Na hipótese do Poder Público Municipal necessitar do imóvel para realizar finalidades enumeradas no artigo 26 do Estatuto da Cidade, terá preferência na aquisição do imóvel, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Direito de Superfície: Trata-se de uma faculdade atribuída ao proprietário de imóvel urbano de conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, através de escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Empreendimentos geradores de impactos urbanos, incomodidades e interferências no tráfego: São aquelas edificações, usos ou atividades que podem causar impacto e ou alteração no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS): São considerados EHIS, nos termos do Plano Diretor, loteamentos de interesse social para a população de baixa renda, conjuntos habitacionais de interesse social unifamiliares e multifamiliares para população de baixa renda, imóveis vagos requalificados para o uso habitacional de interesse social para população de baixa renda e unidades habitacionais isoladas, inseridas em programas públicos.

Estudo de Impacto de Vizinhança: Deve ser considerado um instrumento preventivo do ente estatal destinado a evitar o desequilíbrio no crescimento urbano, garantindo condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis.

Faixa não edificante: É a parcela de área onde não se permite edificar.

Gabarito: É número máximo de pavimentos da edificação.

Gleba: Trata-se do terreno antes de ser submetido ao parcelamento do solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Imóvel Urbano Abandonado: Trata-se de imóvel urbano que o proprietário demonstra a intenção de não mais conservá-lo em seu patrimônio. Neste caso, não estando o bem na posse de outrem, o imóvel poderá ser arrecadado como bem vago, sendo que decorridos três anos será a propriedade transferida ao Município.

Índices de Controle Urbanístico: Trata-se do conjunto de normas que regula o dimensionamento das edificações, em relação ao terreno onde serão construídas e ao uso a que se destinam.

IPTU progressivo no tempo: Na hipótese do proprietário do imóvel, após ter sido notificado, deixar de cumprir os prazos para parcelar, edificar ou utilização compulsoriamente seu bem, o Poder Público poderá impor esta sanção pecuniária, através da majoração da alíquota deste tributo, nos termos definidos por este plano diretor, pelo prazo de cinco anos consecutivos.

Lote: Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou Lei Municipal para a zona em que se situe.

Loteamento: É a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Número de vagas: Para garagem ou estacionamento de veículo, é o quantitativo estabelecido em função da área construída.

Operações Urbanas Consorciadas: São consideradas o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Outorga Onerosa do Direito de Construir: Permite que o Poder Público autorize o particular a realizar uma construção acima dos índices de controle urbanístico estabelecidos, mediante o pagamento de contra partida.

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: Trata-se de uma sanção imposta pelo Poder Público Municipal ao proprietário do bem que deixou realizar o adequado aproveitamento do imóvel, definido nos termos do Plano Diretor e Lei Municipal específica.

Parcelamento do Solo: Nos termos do Plano Diretor, é a divisão da gleba realizada sob a forma de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento.

Parcelamento Irregular: É aquele implantado em desacordo com os Planos aprovados ou sem autorização do Poder Executivo.

Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico do Município: É o conjunto de expressões material e imaterial, tomadas individual ou em conjunto em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sócio-cultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

Patrimônio Material: São todas as expressões e transformações de cunho histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico paisagístico, urbanístico, científico e tecnológico, incluindo as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico -culturais.

Patrimônio Imaterial: São todos os conhecimentos e modos de criar, fazer e viver identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária, tais como as festas, danças, o entretenimento, bem como as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas, lúdicas, religiosas, entre outras práticas da vida social.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Plebiscito: É caracterizado por ser uma consulta de caráter geral que visa decidir previamente sobre determinada questão política ou institucional relacionada aos interesses da comunidade local.

Recuo do alinhamento do lote: Distância que o alinhamento do lote deve recuar, quando lindeiro à via integrante do sistema viário básico, assim definido em lei. A área resultante do recuo do alinhamento do lote passa a integrar a via pública no ato da expedição do habite-se da edificação.

Referendo: É utilizado para ratificar ou regular matérias que já foram decididas pelo Poder Público Municipal.

Regularização fundiária: Compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos e sócio-ambientais, que objetiva legalizar a permanência de populações ocupantes de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, por meio da execução do plano de urbanização, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Remembramento: É a reunião de lotes urbanos em área maior, destinada à edificação.

Taxa de Ocupação: É um percentual expresso pela relação entre a área da projeção da edificação e a área do lote.

Taxa de Permeabilidade: É um percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo, e a área total do terreno.

Tombamento: Constitui regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município, cuja conservação e proteção seja de interesse público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.1 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Transferência do Direito de Construir: Com base no Plano Diretor, Lei Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente quando o imóvel for considerado para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, preservação histórica, ambiental, paisagística, social, cultural, e programas de regularização fundiária.

Usucapião Especial de Imóvel Urbano: Nos termos do artigo 183 da Constituição Federal, o ocupante de terra particular que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250m², por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.