



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ**

**CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20**

**Estado do Espírito Santo**

---

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

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

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

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

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

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

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

### **CAPÍTULO III**

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

#### **SEÇÃO VI**

#### **DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS**

#### **SUBSEÇÃO I**

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

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

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



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ**

**CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20**

**Estado do Espírito Santo**

---

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

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

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

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

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

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

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

I – em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;

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

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

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

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

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



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ**

**CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20**

**Estado do Espírito Santo**

---

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 m<sup>2</sup> (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 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,



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ**

**CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20**

**Estado do Espírito Santo**

---

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

VIII – projeto de arborização de vias de circulação;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ**

**CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20**

**Estado do Espírito Santo**

---

a) Recuo de 5m (cinco metros), medidos a partir da margem da calçada, para o alinhamento frontal;

b) Recuo mínimo de 3m (três metros) em relação às divisas laterais; e

c) Recuo mínimo de 3m (três metros) em relação ao fundo.

IV - permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;

V - garantia de área de permeabilidade do solo de 30% (trinta por cento) da área total das unidades autônomas;

VI - obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais em todo o condomínio; e

VII - observância da convenção do condomínio.

## **SUBSEÇÃO III**

### **O PROJETO DE CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS**

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

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

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

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

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

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



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ**

**CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20**

**Estado do Espírito Santo**

---

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

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;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ

CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Estado do Espírito Santo

---

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;
- 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;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ**

**CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20**

**Estado do Espírito Santo**

- 
- 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 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.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ**

**CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20**

**Estado do Espírito Santo**

---

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

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

## **SUBSEÇÃO V**

### **DA ANUÊNCIA DO INCRA**

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

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

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

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

## **SUBSEÇÃO VI**

### **DAS RESPONSABILIDADES**

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

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

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



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ**

**CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20**

**Estado do Espírito Santo**

---

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.

**Art. 2º** - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Guaçuí – ES, em 18 de dezembro de 2018.

**VERA LÚCIA COSTA**  
**Prefeita Municipal**

**AILTON DA SILVA FERNANDES**  
**Procurador Geral do Município**

**HERMES AFONSO GUIMARÃES**  
**Secretário Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos**