PREFEITURA SANTA LUZIA

SANTA LUZIA

Ano VII • N. 001632 | Diário Oficial do Município - DOM | 26/11/2026

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, AGRICULTURA E ABASTECIMENTO

Auto de Infração

Nos termos e em conformidade com os dispositivos legais e regulamentares vigentes, faz-se público, para conhecimento dos interessados, que a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Abastecimento - SMMA lavrou o (s) Auto (s) de Infração abaixo (s) especificado (s), nos termos do Art. 99, inciso III do Decreto Municipal 4195/2023.

AUTO DE INFRAÇÃO/MATRÍCULA DO AGENTE AUTUANTE	LOCAL/DATA/ HORA DA INFRAÇÃO	INFRAÇÃO AMBIENTAL/ EMBASAMENTO LEGAL	AUTUADO	VALOR DA MULTA SIMPLES EM UFM
Auto de Infração Ambiental Nº 095/2026 Matrícula do Agente Autuante: 33.541	Local: Rua Vale dos Coqueiros, s/n, Bicas do Padre Miguel, Santa Luzia/MG (Área Remanescente A). Coordenadas Referência: LAT: -19.790375, LONG -43.887666 Data de constatação da infração: 14/06/2022 Hora da Infração: 09h44m	Descumprir determinação constante da Advertência Ambiental nº 010/2023, deixando de apresentar comprovação da destinação ambientalmente adequada dos efluentes domésticos gerados no imóvel localizado às margens de acumulação de água, conforme exigido pela fiscalização ambiental para fins de monitoramento e mitigação de potencial dano ambiental. Embasamento Legal Art 3º, 5º Anexo II, Código 57. Decreto Municipal 4195/2025.	Natanael Faria Campos Rodrigues CPF: XXX.674. 666-XX	150 UFM'S

Observação: O(a) Autuado(a) poderá oferecer Defesa Administrativa escrita contra o (s) respectivo (s) Auto (s) de Infração, no prazo de 20 (vinte) dias, contado da data da ciência, sendo facultada a juntada de todos os documentos que julgar convenientes, ou promover o pagamento voluntário da (s) multa (s) cominada (s), no mesmo prazo, a teor do Art. 98 do Decreto Municipal 4195/2023. Fica desde já consignado que a Defesa Administrativa deve conter os requisitos expressos no Art. 106 do Decreto Municipal 4195/2023, sob pena de não conhecimento da mesma.

Santa Luzia/MG, 26 de novembro de 2026.

Vicente de Paula Rodrigues

Secretário Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Abastecimento

PEDIDO DE CONCESSÃO DE LICENÇA AMBIENTAL

Nos termos e conforme a legislação vigente, faz-se público para conhecimento dos interessados, que esta Secretaria Municipal de Meio Ambiente recebeu, por meio do Formulário de Caracterização do Empreendimento (FCE) nº 2138 datado de 09/02/2026, o requerimento de concessão de Licença Ambiental Prévia (LP), de Instalação (LI) e de Operação (LO) efetivado pela pessoa jurídica de nome empresarial SL PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ: 03.978.427/0001-57) para empreendimento enquadrado no Anexo I da Deliberação Normativa CODEMA nº 02, de 08 de setembro de 2021 sob as Codificações "*E-05-07-1*": Residencial Multifamiliar e "*E-05-08-1*": Edificação Civil, classificado na submodalidade LAC 1, a ser instalado nos Lotes urbanos nº 1, 2, 25, 26 e 27 da Quadra 37 do Bairro Novo Centro, na Avenida Célia Monteiro de Barros Orzil, Santa Luzia-MG - Ponto de Coordenadas Geográficas (DATUM: WGS 84): Latitude: 19°46'29.72"S - Longitude: 43°52'42.72"O.

Vicente de Paula Rodrigues

Secretário Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Abastecimento

PEDIDO DE CONCESSÃO DE LICENÇA AMBIENTAL

Nos termos e conforme a legislação vigente, faz-se público para conhecimento dos interessados, que a Secretaria Municipal de Meio Ambiente recebeu, por meio do Formulário de Caracterização do Empreendimento (FCE) nº 13.536 datado de 14/07/2026, pedido de concessão de Licença Ambiental de Operação (LO) efetivado para a pessoa jurídica de nome empresarial "POSTO DE COMBUSTÍVEIS AMADEU'S LTDA" (CNPJ: 40.644.739/0001-50) para empreendimento enquadrado no Anexo I da Deliberação Normativa CODEMA nº 02, de 08 de setembro de 2021 sob a Codificação "*F-06-01-7*": Postos revendedores, postos ou pontos de abastecimento, instalações de sistemas retalhistas, postos flutuantes de combustíveis e postos revendedores de combustíveis de aviação, classificado na submodalidade LAC 2 (2º fase), instalado em dois imóveis urbanos cujo acesso se dá pela Avenida Barão de Macaúbas, nº 1577, Bairro Popular Córrego Tenente, Santa Luzia-MG - Ponto de coordenadas geográficas (DATUM: WGS 84): Latitude: 19°45'6.03"S - Longitude: 43°50'2.51"O.

Vicente de Paula Rodrigues

Secretário Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Abastecimento

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- TERMO DE EMBARGO -

Nos termos e conformidade com os dispositivos e regulamentares vigentes, faz-se público, para conhecimento dos interessados que esta Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano analisou e julgou o(s) recurso(s) abaixo especificado(s), proferindo a(s) seguinte(s) decisões(s):

TERMO DE EMBARGO	RECURSO	RECORRENTE	DECISÃO
077/2026	67/2026-RM	CYNTHIA MARI PEREIRA	DEFERIDO PARCIALMENTE

Observação: Das decisões da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, cabe recurso tempestivamente, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da Publicação no Diário Oficial do Município.

Santa Luzia/MG, 26 de novembro de 2026.

HÉLIO HENRIQUE QUEIROZ TEIXEIRA ROSA

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

CANCELAMENTO DE NOTIFICAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Santa Luzia, através da Gerência de Fiscalização de Obras e Posturas torna público o cancelamento da Notificação de Imóvel Irregular de nº 555/2026 em nome de MARÍLIA APARECIDA DE MELO GOUVEIA DA COSTA , considerando a Súmula 473 que dispõe: "A administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial."

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

REURB 017/2021 – ISIDORA/VITÓRIA

O Município Santa Luzia-MG, entidade de direito público, inscrita no CNPJ sob o número 18.715.409/0001-50, com sede Administrativa na Av. VIII, 50 - Carreira Comprida, Santa Luzia - MG, 33045-090, por intermédio da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, por meio deste edital, NOTIFICA a todos os titulares de domínio, confrontantes e terceiros eventualmente interessados, que o núcleo urbano informal consolidado, denominado **ISIDORA/VITÓRIA** encontra-se em processo de Regularização Fundiária, por meio da Instauração nº **017/2021**, na modalidade de **REURB-S**, conforme dispõe a Lei Federal nº 13.465/2017.



Figura 1: Localização da REURB núcleo ISIDORA/VITÓRIA.

O perímetro abrangido pela regularização é o seguinte:

Núcleo Urbano informal, denominado Isidora/Vitória, localizado nas ruas China, Canadá, Bahia, Nelson Mandela e tem Avenida Vitória como principal da cidade de Santa Luzia / MG, com as seguintes medidas e confrontações:

Limites e confrontações:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **1**, de coordenadas **N 7.810.269,355m** e **E 614.502,905m**; com azimute **40°31'19" SE** e distância de **23,70 m** até o vértice **2**, de coordenadas **N 7.810.251,340m** e **E 614.518,303m**; com azimute **59°06'05" SE** e distância de **14,63 m** até o vértice **3**, de coordenadas **N 7.810.243,826m** e **E 614.530,858m**; com azimute **63°34'19" SE** e distância de **3,55 m** até o vértice **4**, de coordenadas **N 7.810.242,247m** e **E 614.534,036m**; com azimute **67°03'13" SE** e distância de **5,29 m** até o vértice **5**, de coordenadas **N 7.810.240,185m** e **E 614.538,906m**; com azimute **66°17'39" SE** e distância de **5,27 m** até o vértice **6**, de coordenadas **N 7.810.238,065m** e **E 614.543,734m**; com azimute **66°21'57" SE** e distância de **10,97 m** até o vértice **7**, de coordenadas **N 7.810.233,666m** e **E 614.553,787m**; com azimute **67°21'09" SE** e distância de **13,41 m** até o vértice **8**, de coordenadas **N 7.810.228,502m** e **E 614.566,163m**; com azimute **15°48'56" SW** e distância de **10,09 m** até o vértice **9**, de coordenadas **N 7.810.218,791m** e **E 614.563,412m**; com azimute **14°24'52" SW** e distância de **15,74 m** até o vértice **10**, de coordenadas **N 7.810.203,551m** e **E 614.559,495m**; com azimute **10°06'45" SW** e distância de **24,35 m** até o vértice **11**, de coordenadas **N 7.810.179,579m** e **E 614.555,220m**; com azimute **50°04'19" NW** e distância de **12,73 m** até o vértice **12**, de coordenadas **N 7.810.187,747m** e **E 614.545,461m**; com azimute **35°42'32" NW** e distância de **9,77 m** até o vértice **13**, de coordenadas **N 7.810.195,679m** e **E614.539,759m**; com azimute **15°48'44" SW** e distância de **14,79 m** até o vértice **14**, de coordenadas **N 7.810.181,446m** e **E 614.535,728m**; com azimute **24°46'22" SW** e distância de **7,88 m** até o vértice **15**, de coordenadas **N 7.810.174,288m** e **E 614.532,425m**; com azimute **59°16'14" NW** e distância de **2,45 m** até o vértice **16**, de coordenadas **N 7.810.175,541m** e **E 614.530,318m**; com azimute **20°56'04" SW** e distância de **26,91 m** até o vértice **17**, de coordenadas **N 7.810.150,407m** e **E 614.520,703m**; com azimute **22°25'41" SW** e distância de **9,54 m** até o vértice **18**, de coordenadas **N 7.810.141,592m** e **E 614.517,065m**; com azimute **22°08'18" SW** e distância de **5,89 m** até o vértice **19**, de coordenadas **N 7.810.136,136m** e **E 614.514,845m**; com azimute **21°37'51" SW** e distância de **6,03 m** até o vértice **20**, de coordenadas **N 7.810.130,529m** e **E 614.512,621m**; com azimute **22°17'34" SW** e distância de **11,95 m** até o vértice **21**, de coordenadas **N 7.810.119,468m** e **E 614.508,086m**; com azimute **84°22'44" SE** e distância de **34,68 m** até o vértice **22**, de coordenadas **N 7.810.116,071m** e **E 614.542,600m**; com azimute **12°41'09" SW** e distância de **47,31 m** até o vértice **23**, de coordenadas **N 7.810.069,917m** e **E 614.532,211m**; com azimute **11°47'37" SE** e distância de **11,04 m** até o vértice **24**, de coordenadas **N 7.810.059,111m** e **E 614.534,467m**; com azimute **64°40'13" SE** e distância de **11,69 m** até o vértice **25**, de coordenadas **N 7.810.054,111m** e **E 614.545,030m**; com azimute **68°03'46" SE** e distância de **15,33 m** até o vértice **26**, de coordenadas **N 7.810.048,384m** e **E 614.559,249m**; com azimute **18°07'31" SW** e distância de **2,22 m** até o vértice **27**, de coordenadas **N 7.810.046,270m** e **E 614.558,557m**; com azimute **62°47'35" SE** e distância de **12,98 m** até o vértice **28**, de coordenadas **N 7.810.040,336m** e **E 614.570,100m**; com azimute **66°49'20" SE** e distância de **21,67 m** até o vértice **29**, de coordenadas **N 7.810.031,808m** e **E 614.590,019m**; com azimute **33°32'35" SE** e distância de **8,91 m** até o vértice **30**, de coordenadas **N 7.810.024,379m** e **E 614.594,944m**; com azimute **25°12'49" SW** e distância de **9,52 m** até o vértice **31**, de coordenadas **N 7.810.015,765m** e **E 614.590,888m**; com azimute **23°15'43" SW** e distância de **5,27 m** até o vértice **32**, de coordenadas **N 7.810.010,921m** e **E 614.588,806m**; com azimute **28°34'11" SW** e distância de **13,15 m** até o vértice **33**, de coordenadas **N 7.809.999,375m** e **E 614.582,519m**; com azimute **31°02'41" SW** e distância de **10,66 m** até o vértice **34**, de coordenadas **N 7.809.990,239m** e **E 614.577,020m**; com azimute **37°35'55" SW** e distância de **22,64 m** até o vértice **35**, de coordenadas **N 7.809.972,302m** e **E614.563,207m**; com azimute **35°39'52" SW** e distância de **18,10 m** até o vértice **36**, de coordenadas **N 7.809.957,595m** e **E 614.552,653m**; com azimute **26°02'40" SW** e distância de **6,72 m** até o vértice **37**, de coordenadas **N 7.809.951,560m** e **E 614.549,704m**; com azimute **87°13'47" NW** e distância de **4,85 m** até o vértice **38**, de coordenadas **N 7.809.951,795m** e **E 614.544,864m**; com azimute **77°29'32" NW** e distância de **12,98 m** até o vértice **39**, de coordenadas **N 7.809.954,606m** e **E 614.532,190m**; com azimute **86°06'42" SW** e distância de **7,62 m** até o vértice **40**, de coordenadas **N 7.809.954,089m** e **E 614.524,582m**; com azimute **08°26'50" NW** e distância de **6,63 m** até o vértice **41**, de coordenadas **N 7.809.960,643m** e **E 614.523,609m**; com azimute **02°04'50" NE** e distância de **2,92 m** até o vértice **42**, de coordenadas **N 7.809.963,558m** e **E 614.523,715m**; com azimute **09°14'28" NW** e distância de **4,00 m** até o vértice **43**, de coordenadas **N 7.809.967,502m** e **E 614.523,073m**; com azimute **09°54'26" NW** e distância de **6,20 m** até o vértice **44**, de coordenadas **N 7.809.973,612m** e **E 614.522,006m**; com azimute **11°11'21" NW** e distância de **12,40 m** até o vértice **45**, de coordenadas **N 7.809.985,780m** e **E 614.519,599m**; com azimute **14°46'18" NW** e distância de **6,92 m** até o vértice **46**, de coordenadas **N 7.809.992,470m** e **E 614.517,835m**; com azimute **14°09'09" NW** e distância de **6,23 m** até o vértice **47**, de coordenadas **N 7.809.998,509m** e **E 614.516,312m**; com azimute **26°20'35" NW** e distância de **10,69 m** até o vértice **48**, de coordenadas **N 7.810.008,086m** e **E 614.511,570m**; com azimute **52°47'17" NW** e distância de **1,01 m** até o vértice **49**, de coordenadas **N 7.810.008,697m** e **E 614.510,766m**; com azimute **32°14'46" NW** e distância de **10,36 m** até o vértice **50**, de coordenadas **N 7.810.017,460m** e **E 614.505,238m**; com azimute **25°12'47" NW** e distância de **7,21 m** até o vértice **51**, de coordenadas **N 7.810.023,981m** e **E 614.502,167m**; com azimute **48°39'20" NW** e distância de **17,83 m** até o vértice **52**, de coordenadas **N 7.810.035,757m** e **E 614.488,784m**; com azimute **48°08'22" NW** e distância de **3,28 m** até o vértice **53**, de coordenadas **N 7.810.037,948m** e **E 614.486,339m**; com azimute **48°14'22" NW** e distância de **5,85 m** até o vértice **54**, de coordenadas **N 7.810.041,846m** e **E 614.481,973m**; com azimute **47°13'14" NW** e distância de **5,10 m** até o vértice **55**, de coordenadas **N 7.810.045,308m** e **E 614.478,232m**; com azimute **44°10'21" NW** e distância de **10,66 m** até o vértice **56**, de coordenadas **N 7.810.052,953m** e **E 614.470,804m**; com azimute **61°24'15" NW** e distância de **9,72 m** até o vértice **57**, de coordenadas **N 7.810.057,605m** e **E614.462,272m**; com azimute **70°16'27" NW** e distância de **1,47 m** até o vértice **58**, de coordenadas **N 7.810.058,101m** e **E 614.460,887m**; com azimute **19°43'33" NE** e distância de **1,04 m** até o vértice **59**, de coordenadas **N 7.810.059,076m** e **E 614.461,236m**; com azimute **66°58'50" NW** e distância de **3,73 m** até o vértice **60**, de coordenadas **N 7.810.060,535m** e **E 614.457,804m**; com azimute **74°26'30" NW** e distância de **5,63 m** até o vértice **61**, de coordenadas **N 7.810.062,044m** e **E 614.452,384m**; com azimute **72°22'33" NW** e distância de **12,08 m** até o vértice **62**, de coordenadas **N 7.810.065,701m** e **E 614.440,873m**; com azimute **79°07'48" SW** e distância de **3,23 m** até o vértice **63**, de coordenadas **N 7.810.065,091m** e **E 614.437,699m**; com azimute **11°48'56" NW** e distância de **10,60 m** até o vértice **64**, de coordenadas **N 7.810.075,471m** e **E 614.435,527m**; com azimute **77°55'37" NE** e distância de **18,50 m** até o vértice **65**, de coordenadas **N 7.810.079,341m** e **E 614.453,619m**; com azimute **77°38'38" SE** e distância de **24,47 m** até o vértice **66**, de coordenadas **N 7.810.074,104m** e **E 614.477,524m**; com azimute **12°21'32" NE** e distância de **93,93 m** até o vértice **67**, de coordenadas **N 7.810.165,860m** e **E 614.497,629m**; com azimute **22°11'07" NW** e distância de **52,68 m** até o vértice **68**, de coordenadas **N 7.810.214,637m** e **E 614.477,738m**; com azimute **51°05'51" NW** e distância de **9,01 m** até o vértice **69**, de coordenadas **N 7.810.220,293m** e **E 614.470,728m**; com azimute **59°36'59" NW** e distância de **10,32 m** até o vértice **70**, de coordenadas **N 7.810.225,512m** e **E 614.461,827m**; com azimute **66°35'32" NW** e distância de **5,83 m** até o vértice **71**, de coordenadas **N 7.810.227,828m** e **E 614.456,478m**; com azimute **44°39'33" NE** e distância de **12,18 m** até o vértice **72**, de coordenadas **N 7.810.236,495m** e **E 614.465,042m**; com azimute **61°03'42" NE** e distância de **7,88 m** até o vértice **73**, de coordenadas **N 7.810.240,310m** e **E 614.471,942m**; **46°49'50" NE** e **42,45m** até o vértice **1**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema **U T M**, referenciadas ao Meridiano Central **45°00' WGr**, tendo como o Datum o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção **U T M**.

Todos os titulares de domínio, confrontantes e terceiros eventualmente interessados são, neste ato, NOTIFICADOS por meio deste edital, para que, querendo, apresentem manifestação no âmbito do procedimento de Regularização Fundiária Urbana – REURB.

Para fins de ciência e publicidade do procedimento, relacionam-se, a seguir, as pessoas físicas e jurídicas identificadas na pesquisa registral realizada junto às matrículas e demais registros imobiliários relacionados à área objeto da regularização, independentemente da condição em que nelas figurem, não implicando sua inclusão nesta relação, por si só, reconhecimento ou atribuição de titularidade dominial, posse, confrontação ou qualquer outro direito sobre o imóvel:

Ruy Mourão Guimarães – Matriculas 19.937, 56.351 e 19.659

Vera Lúcia Calazans Guimarães – Matriculas 19.937, 56.351 e 19.659

Espólio de Márcio Vivas Guimarães – Matriculas 19.937, 56.351 e 19.659

Espólio de Cleuza Emi Motter Guimarães – Matriculas 19.937, 56.351 e 19.659

Maria Regina Lipiani Pentagna – Matriculas 19.937, 56.351 e 19.659

Espólio de Maria Olivia Mascarenhas Lavalle – Matriculas 19.937, 56.351 e 19.659

Gustavo Lavalle Guimarães – Matriculas 19.937 e 56.351

Márcio Motter Guimarães – Matricula 56.351

Cláudio Motter Guimarães – Matricula 56.351

Patrícia Motter Guimarães – Matricula 56.351

MRLP Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Matricula 56.351

Maria Augusta dos Reis – Matricula 5.459

Maria das Graças Barbosa Pereira – Matricula 5.459

José Gonçalves Pereira – Matricula 5.459

Predial Martins Costa Ltda. – Matricula 5.459

Estando em termos, expediu-se o presente edital para notificação do supramencionado, advertindo-se que não apresentada a discordância perante o Município, em 30 (trinta) dias subseqüentes ao decurso do prazo do edital publicado, **poderá implicar em concordância e a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.**

As eventuais impugnações ofertadas devem ser protocoladas na, Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária com as devidas justificativas plausíveis que serão analisadas pelos setores responsáveis, priorizando o procedimento extrajudicial para solução dos conflitos, conforme artigo 31, §3º da Lei Federal 13.465/2017. Os documentos referentes à regularização fundiária estão à disposição para consulta na referida Secretaria, localizada na sede da Prefeitura Municipal de Santa Luzia, localizada na Av. VIII, 50 - Carreira Comprida, sala 31 - Santa Luzia - MG, 33045-090.

Santa Luzia, 26 de novembro de 2026.

Valdoveu Vitor dos Santos

Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária

Convocação e Pauta da 4ª Reunião Ordinária – 02/12/2026

O Secretario Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, Presidente do Conselho Municipal de Habitação – CMH, Valdoveu Vitor dos Santos, no uso de suas atribuições legais.

CONVOCA os senhores conselheiros e as senhoras conselheiras para a 4ª Reunião ordinária do CMH, a ser realizada no dia 02/12/2026, Quarta-feira, das 09h00 às 11h00, no **Auditório da Educação**, na Sede Administrativa Municipal, situada na Avenida VIII, nº 50, Bairro Carreira Comprida, com a seguinte pauta:

Abertura;

Leitura da pauta atual;

Leitura, discussão e aprovação da Ata da 3ª Reunião Ordinária, ocorrida dia 04/11/2026;

Aprovação do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS e Plano Municipal de Regularização Fundiária – PMRF;

Apresentação e discussão do 1° Relatório Semestral de Acompanhamento dos Processos de REURB;

Informes e comunicações;

Pronunciamento livre;

Encerramento.

Santa Luzia, 25 de Novembro de 2026.

Valdoveu Vitor dos Santos
Presidente do Conselho Municipal de Habitação - CMH

GABINETE

PROJETO DE LEI Nº , DE 26 DE NOVEMBRO DE 2026

Altera e acresce dispositivos à Lei nº 4.951, de 30 de dezembro de 2025, que "Estima a receita e fixa a despesa do Município de Santa Luzia - MG para o exercício financeiro de 2026".

Art. 1º O art. 8º da Lei nº 4.951, de 30 de dezembro de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação, ficando acrescidos os incisos III e IV ao *caput*, transformando-se o parágrafo único em § 1º e ficando acrescido o § 2º ao artigo:

"Art. 8º Ficam os chefes dos Poderes Legislativo e Executivo, respeitadas as demais prescrições constitucionais e nos termos da Lei Nacional nº 4.320, de 17 de março de 1964, autorizados a abrir créditos adicionais suplementares até o valor correspondente a 30% (trinta por cento) dos Orçamentos Fiscais e da Seguridade Social, com a finalidade de incorporar valores que excedam as previsões constantes desta Lei, podendo para tanto:

I - o Presidente da Câmara Municipal remanejar dotações do orçamento próprio do Poder Legislativo Municipal;

II - o Prefeito Municipal utilizar o superávit financeiro do exercício anterior, apurado em balanço patrimonial, nos termos do inciso I do § 1º e do § 2º, ambos do art. 43 da Lei Nacional nº 4.320, de 1964, até o limite de 10% (dez por cento) do total da despesa fixada nesta Lei;

III - o Prefeito Municipal utilizar o excesso de arrecadação, apurado nos termos do inciso II do § 1º e dos §§ 3º e 4º, todos do art. 43 da Lei Nacional nº 4.320, de 1964, até o limite de 10% (dez por cento) do total da despesa fixada nesta Lei; e

IV - o Prefeito Municipal utilizar os recursos definidos nos incisos III e IV do § 1º do art. 43 da Lei Nacional nº 4.320, de 1964.

1º Os limites estabelecidos nos incisos II e III do *caput* são autônomos que se aplicam aos recursos de que tratam os incisos I e IV do *caput*.

2º Não se computam nos limites dos incisos II e III do *caput* os créditos abertos à conta de superávit financeiro ou de excesso de arrecadação de recursos vinculados, inclusive os provenientes de convênios, de transferências com destinação específica e de operações de crédito, os quais serão aplicados exclusivamente no objeto da respectiva vinculação."

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Santa Luzia, 26 de novembro de 2026.

PAULO HENRIQUE PAULINO E SILVA
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

MENSAGEM Nº 072/2026

Santa Luzia, 26 de novembro de 2026.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Submeto à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei que *"Altera e acresce dispositivos à Lei nº 4.951, de 30 de dezembro de 2025, que "Estima a receita e fixa a despesa do Município de Santa Luzia - MG para o exercício financeiro de 2026".*

Objeto da proposta

A Lei nº 4.951/2025 autoriza hoje a abertura de créditos suplementares até 30% dos Orçamentos Fiscal e da Seguridade Social, com os recursos indicados nos incisos I a IV do § 1º do art. 43 da Lei nº 4.320/1964. O projeto detalha essa autorização por fonte de recursos e propõe:

autorização específica para uso do superávit financeiro do exercício anterior, até 10% do total da despesa fixada (inciso II);

autorização específica para uso do excesso de arrecadação, até 10% do total da despesa fixada (inciso III);

manutenção da autorização para uso da anulação de dotações e das operações de crédito (inciso IV), nos termos já vigentes;

declaração expressa de que os limites dos incisos II e III são adicionais ao limite de 30% do caput (§ 1º);

exclusão desses limites dos recursos vinculados, que continuam aplicáveis apenas ao objeto da respectiva vinculação (§ 2º);

apuração do superávit e do excesso por fonte de recursos, com saldo disponível e não comprometido (§ 3º);

preservação do atual parágrafo único, renumerado como § 4º, que autoriza a alteração de fontes e modalidades de aplicação por ato do Poder Executivo.

Justificativa

O orçamento é uma estimativa elaborada antes do exercício. Ao longo de 2026, a arrecadação própria, as transferências constitucionais e voluntárias e os saldos financeiros do exercício anterior podem diferir do previsto. Hoje a autorização do inciso II do art. 8º trata todas as fontes do art. 43, § 1º, de forma agregada, sem distinguir superávit e excesso de arrecadação, que têm naturezas e formas de apuração distintas.

A proposta traz mais transparência e controle: cada fonte passa a ter limite próprio, apuração por fonte de recursos e vedação expressa ao uso de recursos vinculados fora de seu objeto.

Base legal

A proposta encontra amparo no art. 165, § 8º, e no art. 167, V, da Constituição Federal; nos arts. 7º, I, 40 a 43 e 46 da Lei nº 4.320/1964; nos arts. 8º, parágrafo único, 9º e 50, I, da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal); e na Lei nº 4.850/2025 (LDO 2026).

Impacto orçamentário e financeiro

A autorização legislativa não cria despesa nem receita: apenas define o limite dentro do qual o Executivo poderá abrir créditos por decreto. Cada crédito aberto continuará dependendo de recurso efetivamente disponível, de indicação da fonte e de decreto publicado (Lei nº 4.320/1964, arts. 42 e 46).

Diante do exposto, considerando a proximidade do encerramento do exercício financeiro e a necessidade de assegurar a continuidade dos serviços públicos essenciais e o cumprimento das obrigações assumidas pelo Município, submeto o presente Projeto de Lei à apreciação e votação dessa Egrégia Casa Legislativa, **solicitando sua tramitação em regime de urgência**, nos termos do art. 52 da Lei Orgânica Municipal e do art. 122 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Santa Luzia, instituído pela Resolução nº 067, de 14 de junho de 2023, certo de que a proposição receberá a necessária aquiescência de Vossa Excelência e de seus ilustres pares.

PAULO HENRIQUE PAULINO E SILVA
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

LINK DE ACESSO À DECLARAÇÃO DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO: https://drive.santaluzia.mg.gov.br/owncloud/index.php/s/P42DUYoqRGLyzfC

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE 26 DE NOVEMBRO DE 2026

Dispõe sobre a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Santa Luzia - MG, e revoga a Lei Complementar nº 2.835, de 18 de julho de 2008.

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVOS

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece normas gerais e específicas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Santa Luzia - MG, nos termos da Constituição Federal, de 1988, do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, do Plano Diretor Municipal, Lei Complementar nº 4.917, de 10 de novembro de 2025, e demais legislações aplicáveis.

Art. 2º Esta Lei Complementar tem por finalidade orientar o desenvolvimento urbano sustentável, assegurando a função social da propriedade, o equilíbrio ambiental, a inclusão socioespacial, a mobilidade urbana, a otimização da infraestrutura instalada e o pleno atendimento ao interesse

público.

Art. 3º Constituem normas de parcelamento, uso e ocupação do solo em Santa Luzia:

I - a definição de parâmetros para o parcelamento do solo;

II - a definição de parâmetros para o uso do solo;

III - a definição de parâmetros para a ocupação do solo; e

IV - a definição de parâmetros urbanísticos gerais de ocupação do solo, incluindo índices e condicionantes aplicáveis às edificações no lote.

Art. 4º Integram esta Lei Complementar os seguintes anexos:

I - Anexo I – Glossário Técnico e Conceitual;

II - Anexo II – Características Geométricas do Sistema Viário;

III - Anexo III – Mapa da Classificação Viária e Recuos de Alinhamentos;

IV - Anexo IV – Parâmetros Urbanísticos;

V - Anexo V – Classificação das Atividades Econômicas;

VI - Anexo VI – Usos Admitidos por Zona, Detalhamentos, Exceções e Admissões do Grupo 4; e

VII - Anexo VII – Tabela de Infrações, Natureza e Valores das Multas Aplicáveis ao Parcelamento do Solo.

Art. 5º As disposições desta Lei Complementar aplicam-se ao parcelamento, uso e ocupação do solo no território municipal, observadas as delimitações e as características das áreas urbanas, de expansão urbana, de interesse ambiental e rurais, estabelecidas pelo Plano Diretor, bem como as restrições ambientais, culturais, patrimoniais e legais pertinentes.

Parágrafo único. O parcelamento do solo para fins urbanos somente será admitido nas áreas e condições autorizadas pela legislação federal, pelo Plano Diretor Municipal e por esta Lei Complementar.

Art. 6º São objetivos desta Lei Complementar:

I - promover a ocupação ordenada e racional do território municipal;

II - integrar o uso do solo às diretrizes estratégicas do Plano Diretor Municipal, conforme a Lei Complementar n 4.917, de 2025;

III - orientar o adensamento urbano, conforme a capacidade de infraestrutura;

IV - ampliar o acesso à habitação de interesse social;

V - proteger recursos ambientais, hídricos e patrimônio cultural;

VI - favorecer o uso misto e a vitalidade urbana;

VII - incentivar a mobilidade ativa e transporte público de melhor qualidade; e

VIII - reduzir desigualdades socioespaciais e promover inclusão territorial.

TÍTULO II

DA ESTRUTURA TERRITORIAL E DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DA ESTRUTURA TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

Art. 7º O território municipal é organizado segundo as estruturas definidas no Plano Diretor, composto por:

I - Estruturação Territorial, delimitando a seguintes áreas:

a) Área Urbana;

b) Área de Expansão Urbana;

c) Área Rural; e

d) Área de Interesse Ambiental;

II - Zoneamento Urbano, constituído pelas seguintes Zonas:

a) ZDC – Zona de Desenvolvimento das Centralidades;

b) ZDP – Zona de Desenvolvimento Prioritário;

c) ZUM – Zona de Urbanização Moderada;

d) ZRUA – Zona de Requalificação Urbanística e Ambiental;

e) ZAP – Zona de Atividades Produtivas;

f) ZEIA – Zona Especial de Interesse Ambiental;

g) ZECH – Zona Especial do Centro Histórico;

h) ZERP – Zonas Especiais de Reassentamento Populacional;

i) ZERV – Zona Especial do Rio das Velhas; e

j) ZPAN – Zona Especial de Proteção Ambiental;

III - Áreas Especiais:

a) AEIS – Áreas Especiais de Interesse Social;

b) AEIC – Áreas de Especial Interesse Cultural; e

c) ADE – Fazenda Carreira Comprida.

Parágrafo único. O detalhamento de limites, mapas e quadros integra o Plano Diretor.

Art. 8º O zoneamento urbano do Município compreende as zonas definidas no Plano Diretor, conforme disposto no art. 7º desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos e os usos das zonas estão definidos em tabelas constantes dos Anexos desta Lei Complementar.

Art. 9º As zonas urbanas possuem usos e parâmetros definidos nos Anexos desta Lei Complementar, observadas as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor.

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I

Das Disposições Preliminares

Art. 10. O parcelamento, uso e ocupação do solo atenderá as seguintes diretrizes gerais:

I - compatibilidade entre densidade urbana e capacidade dos sistemas urbano-ambientais;

II - estímulo à requalificação urbana nas áreas consolidadas;

III - preservação de áreas de risco geotécnico ou ambiental;

IV - incentivo ao desenvolvimento econômico sustentável;

V - proteção dos mananciais, áreas de preservação e do Rio das Velhas;

VI - priorização da moradia em Áreas Especiais de Interesse Social;

VII - integração do zoneamento às operações urbanas consorciadas; e

VIII - mitigação de impactos conforme estudos técnicos obrigatórios.

Art. 11. O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Santa Luzia será admitido nas Áreas Urbanas, de Expansão Urbana e de Interesse Ambiental, conforme determinado no Plano Diretor Municipal.

§ 1º Considera-se urbano todo imóvel situado nas áreas mencionadas no caput.

§ 2º Os parcelamentos destinados a sítios de recreio, chácaras ou empreendimentos similares são considerados parcelamentos urbanos e sujeitam-se às normas desta Lei Complementar.

§ 3º O parcelamento deverá observar a capacidade de suporte da infraestrutura existente, as diretrizes ambientais e as estratégias de adensamento definidas pelo Plano Diretor.

Art. 12. Não será admitido parcelamento do solo para fins de ocupação em áreas que:

I - apresentem risco geológico, geotécnico ou ambiental não mitigável;

II - estejam sujeitas a inundação recorrente ou comprometam a drenagem natural, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

III - possuam declividade igual ou superior a 47% (quarenta e sete por cento);

IV - estejam inseridas em áreas legalmente protegidas sem anuência do órgão competente; e

V - apresentem condições sanitárias inadequadas.

§ 1º O parcelamento em áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 47% (quarenta e sete por cento) será admitido mediante:

I - apresentação de laudo geotécnico com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART;

II - soluções técnicas que garantam estabilidade e drenagem adequada; e

III - dimensionamento diferenciado dos lotes, conforme:

a) 3 (três) vezes a área mínima da zona, quando a área mínima ordinária for igual ou inferior a 480m² (quatrocentos e oitenta metros quadrados); ou

b) 2 (duas) vezes a área mínima da zona, quando superior a 480m² (quatrocentos e oitenta metros quadrados).

§ 2º Áreas com declividade igual ou superior a 47% (quarenta e sete por cento) poderão ser admitidas nos processos de parcelamento do solo, desde que sejam identificadas como não edificáveis e, preferencialmente, integrem os Espaços Livres de Uso Público – ELUP.

§ 3º As áreas não edificáveis poderão ser incorporadas a um lote ou conjunto de lotes aprovados, tendo sua natureza identificada e descrita na certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel e na planta de parcelamento do solo.

§ 4º A análise municipal observará critérios técnicos objetivos e devidamente fundamentados, podendo estabelecer exigências e condicionantes necessárias à adequação do parcelamento do solo às características urbanísticas, ambientais, geotécnicas e de infraestrutura da área, desde que amparadas na legislação e nas normas técnicas aplicáveis.

Art. 13. Os projetos de parcelamento do solo, bem como suas alterações, dependerão de aprovação do Município, observados os princípios da legalidade, da eficiência administrativa e da razoável duração do processo.

Parágrafo único. As análises deverão ser formalizadas em manifestação técnica, com indicação clara e fundamentada de eventuais adequações.

Art. 14. Será permitida a aprovação de lotes com frente exclusiva para faixas de domínio de rodovias, cabendo ao empreendedor aprovar previamente o acesso junto aos órgãos responsáveis pela gestão da rodovia.

Parágrafo único. Caso seja necessária a implantação de via de acesso aos lotes fora da faixa de domínio, esta passará ao domínio público no ato do registro do parcelamento do solo.

Art. 15. A aprovação do projeto de parcelamento do solo ficará vinculada ao atendimento dos requisitos constantes da carta geotécnica de aptidão à urbanização elaborada pela Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais do Serviço Geológico do Brasil – CPRM/SGB, ou documento equivalente elaborado pelo Município.

Seção II

Das Modalidades e Formas do Parcelamento

Art. 16. O parcelamento do solo para fins urbanos somente será admitido nas modalidades de desmembramento e de loteamento.

§ 1º Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente.

§ 2º Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes, com abertura de novas vias de circulação, ou prolongamento, modificação ou ampliação do sistema viário existente.

Art. 17. Constituem formas de loteamento, conforme suas características específicas o loteamento aberto e o loteamento de acesso controlado.

Art. 18. É admitido o parcelamento vinculado a projeto arquitetônico específico, caracterizado pela subdivisão de gleba condicionada à aprovação concomitante de projeto arquitetônico unificado, assegurada a conexão com o sistema viário estrutural previsto no Plano Diretor.

Art. 19. Não constitui modalidade de parcelamento do solo, nos termos da legislação federal pertinente, o condomínio de lotes, sendo, contudo, admitido no Município como forma de organização do uso e ocupação do solo.

§ 1º Considera-se condomínio de lotes o empreendimento caracterizado pela instituição de unidades autônomas correspondentes a frações de uma gleba, com áreas de uso comum e sistema viário interno de domínio privado, admitido o controle de acesso.

§ 2º As unidades autônomas de que trata o § 1º conformam lotes para fins de uso e ocupação do solo, devendo atender, no que couber, aos parâmetros urbanísticos estabelecidos para o loteamento.

§ 3º O condomínio de lotes deverá observar as diretrizes municipais para parcelamento do solo e demais exigências aplicáveis ao loteamento, ressalvada a não obrigatoriedade de anuência prévia pelo órgão estadual competente, salvo nos casos expressamente previstos na legislação aplicável.

Art. 20. As alterações de parcelamento poderão ocorrer por reparcelamento e modificação de parcelamento.

§ 1º Reparcelamento é a alteração do parcelamento anteriormente aprovado que implique modificação do sistema viário ou das áreas públicas.

§ 2º Modificação de parcelamento é a divisão ou alteração das dimensões de lote ou conjunto de lotes pertencentes a parcelamento do solo para fins urbanos aprovado, sem alteração do sistema viário ou das áreas públicas.

Art. 21. Somente serão admitidas alterações de parcelamento em áreas com registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 22. As alterações de parcelamento observarão as seguintes disposições:

I - dependerão da formalização de novo protocolo; e

II - deverão abranger apenas as áreas diretamente afetadas e o sistema viário adjacente.

Art. 23. A alteração de áreas públicas, incluindo o sistema viário, quando necessária, dependerá de autorização legislativa específica.

Subseção I

Do Desmembramento

Art. 24. Nos desmembramentos, poderão ser exigidas medidas de adequação ou contrapartidas urbanísticas diretamente relacionadas aos impactos decorrentes do empreendimento, desde que previstas na legislação aplicável, tecnicamente fundamentadas e proporcionais aos impactos identificados.

Parágrafo único. A exigência deverá ser motivada no processo administrativo, com identificação do impacto a ser mitigado, da medida correspondente e de seus critérios de dimensionamento.

Art. 25. O desmembramento deverá observar:

I - os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos pelo Plano Diretor e pela legislação complementar;

II - as dimensões mínimas e máximas de lote previstas para a zona em que se insere, constante no Anexo IV - Parâmetros Urbanísticos; e

III - as restrições ambientais e áreas não edificáveis previstas em lei.

Art. 26. Havendo edificação existente, o desmembramento somente será admitido se não gerar desconformidade com o Código de Edificações do Município, Lei Complementar nº 3.615, de 22 de dezembro de 2014, ou demais normas edilícias vigentes.

Art. 27. Poderá ser admitido desmembramento de gleba servida por logradouro público oficial existente que não disponha da infraestrutura básica exigível, desde que a implantação ou complementação dessa infraestrutura seja tecnicamente viável e assumida pelo empreendedor.

Parágrafo único. Os projetos necessários para a implantação da infraestrutura básica deverão ser aprovados pelos órgãos competentes, devendo ser apresentados para o Município previamente à aprovação do desmembramento.

Art. 28. Nos desmembramentos, a destinação de áreas públicas observará as seguintes disposições:

I - não haverá obrigatoriedade de destinação de áreas públicas nos desmembramentos cuja área total da gleba seja inferior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados); e

II - nos desmembramentos em que a área total da gleba seja igual ou superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), será exigida a destinação de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total da gleba para equipamento público, comunitário e/ ou urbano, quando inexistente reserva anterior no parcelamento original.

§ 1º Mediante justificativa técnica que demonstre a desnecessidade da destinação física da área para atendimento ao interesse público, poderá ser admitida medida compensatória urbanística ou financeira equivalente, observados os critérios legais de avaliação, aprovação e destinação dos recursos.

§ 2º Os valores arrecadados a título de compensação financeira prevista no § 1º constituirão receitas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, devendo ser destinados às finalidades estabelecidas no art. 27 da Lei Complementar nº 4.917, de 2025, sendo o montante da compensação apurado mediante avaliação mercadológica, observados, no que couber, os critérios técnicos estabelecidos na Lei nº 4.339, de 04 de outubro de 2021.

§ 3º Em glebas com área igual ou superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), não será admitida a geração de áreas remanescentes sem a prévia destinação de áreas públicas, em percentual calculado sobre a área total da gleba.

§ 4º As áreas destinadas aos equipamentos públicos, comunitários ou urbanos, deverão ser entregues cercadas ao município, conforme regulamentação específica, e passarão para o domínio municipal no ato do registro do desmembramento.

Art. 29. As áreas identificadas como Reserva Legal e áreas não edificáveis poderão estar inseridas no lote, desde que sejam preservadas a testada e área mínima exigidas pelo zoneamento, devendo sua natureza constar na Certidão de Inteiro Teor da matrícula do imóvel, e na planta de parcelamento do solo.

Art. 30. Nos desmembramentos, o Município poderá exigir área destinada à implantação de sistema viário, adequações ou implantações viárias indispensáveis à mobilidade urbana, observando-se o seguinte:

I - tais intervenções deverão ser tecnicamente fundamentadas;

II - não descaracterizam como modalidade de desmembramento; e

III - o projeto deverá apresentar condições de aprovação independentemente das intervenções exigidas.

§ 1º A área destinada à implantação ou adequação do sistema viário poderá ser considerada para fins de atendimento do percentual global de áreas públicas exigido pela legislação urbanística, desde que a intervenção seja tecnicamente fundamentada e comprovadamente justificada a não necessidade de destinação de áreas aos Equipamentos Públicos Comunitários – EPC e/ou aos Equipamentos Públicos Urbanos – EPU.

§ 2º A execução das obras, quando exigida, será integralmente custeada pelo Empreendedor.

§ 3º Será realizada a avaliação mercadológica, nos termos da Lei nº 4.339, de 2021, para a definição do valor correspondente ao Equipamento Público Comunitário – EPC e/ou Equipamento Público Urbano – EPU.

§ 4º Eventual diferença entre o valor do EPC/EPU e o custo de implantação da via deverá ser destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Subseção II

Do Loteamento

Art. 31. Os loteamentos deverão observar as diretrizes urbanísticas expedidas pelo Município e Estado, atendendo às disposições do Plano Diretor e aos parâmetros gerais definidos na Seção III - Dos Requisitos Urbanísticos Para Parcelamento Do Solo.

Art. 32. A destinação de área pública exigida no parcelamento poderá, nas hipóteses legalmente admitidas, ser objeto de compensação urbanística ou financeira, mediante:

I - contribuição financeira equivalente;

II - execução direta de equipamento público;

III - execução de praças e espaços de convivência em espaços livres de uso público; e

IV - implantação compartilhada.

§ 1º O valor da contribuição financeira será calculado mediante avaliação mercadológica, atendendo às disposições da Lei nº 4.339, de 2021.

§ 2º A substituição deverá ser autorizada pelo Poder Público Municipal, devendo ser comprovadamente justificada a não necessidade de destinação de área pública.

§ 3º A execução direta de equipamento público deverá ser realizada na área de influência do empreendimento, podendo ser exigido inclusive a elaboração e aprovação do projeto.

§ 4º A execução de praças e espaços de convivência nos espaços livres de uso público deverá ser realizada na área de influência do empreendimento, podendo ser exigido inclusive a elaboração e aprovação do projeto.

§ 5º A implantação compartilhada deverá ser autorizada pelo Poder Público Municipal, e formalizada mediante Termo de Compromisso firmado entre as partes envolvidas.

Art. 33. O loteamento aberto é caracterizado pela subdivisão de gleba com abertura de vias de circulação e destinação de áreas públicas, assegurado o livre acesso e a plena fruição dos logradouros por qualquer pessoa.

§ 1º O loteamento aberto poderá ocorrer:

I - na implantação de novo loteamento, observado o disposto nesta Lei Complementar;

II - na regularização de loteamento; ou

III - na conversão de loteamento de acesso controlado em loteamento aberto.

§ 2º As hipóteses previstas nos incisos II e III do § 1º deste artigo dependerão de prévia regulamentação pelo Poder Executivo para sua aplicação.

Art. 34. O loteamento de acesso controlado é caracterizado pela subdivisão de gleba com abertura de vias de circulação e destinação de áreas públicas, admitindo-se o controle de acesso, sem prejuízo do livre trânsito e da manutenção do caráter público dos logradouros.

§ 1º O loteamento de acesso controlado poderá ocorrer:

I - na implantação de novo loteamento, observado o disposto nesta Lei Complementar; ou

II - na regularização de loteamento cujo acesso já se encontre, de fato, controlado sem autorização municipal.

§ 2º A hipótese prevista no inciso II do § 1º deste artigo dependerá de prévia regulamentação pelo Poder Executivo para sua aplicação.

Art. 35. A utilização especial de áreas públicas em loteamentos de acesso controlado deverá ser disciplinada por concessão de direito real de uso ou outro instrumento juridicamente adequado, em caráter oneroso e com prazo determinado, observadas a legislação patrimonial, a destinação dos bens e a preservação do acesso público legalmente assegurado.

§ 1º A utilização prevista no caput não implica transferência de domínio das áreas ao concessionário, nem autoriza restrições de circulação incompatíveis com a natureza pública dos bens.

§ 2º O prazo da concessão não será renovado automaticamente, ficando eventual prorrogação condicionada à prévia análise do Poder Público e à celebração de novo ato autorizativo ou de regulamentação, observadas as condições estabelecidas nesta Lei Complementar e em ato do Poder Executivo.

§ 3º Encerrado o prazo da concessão ou em caso de sua revogação, as áreas públicas e o sistema viário deverão ser restituídos ao uso público pleno, com a remoção de quaisquer elementos de controle de acesso, sem ônus para o Município.

§ 4º As benfeitorias reverterão ao Município, sem direito a indenização.

Art. 36. A concessão de direito real de uso de áreas públicas decorrentes do parcelamento do solo reger-se-á pelas disposições desta Lei Complementar, pela legislação patrimonial aplicável e pelo instrumento jurídico específico firmado entre as partes, da seguinte forma:

I - será formalizada mediante instrumento jurídico próprio, sujeito aos registros legalmente exigíveis;

II - terá caráter oneroso, sendo o valor da contraprestação fixado em 3 (três) Unidades Fiscais do Município – UFM por unidade imobiliária; e

III - poderá ser revogada a qualquer tempo, mediante decisão fundamentada, em caso de descumprimento das obrigações estabelecidas.

§ 1º A responsabilidade pelo pagamento da contraprestação a ser realizada após a emissão do Termo Definitivo de Verificação e Execução de Obra – TDVEO, será da administração do loteamento de acesso controlado, legalmente constituída.

§ 2º O valor total devido corresponderá ao somatório das unidades imobiliárias existentes no loteamento, independentemente de ocupação ou edificação.

§ 3º A contraprestação prevista no inciso II do caput deste artigo será devida anualmente, durante toda a vigência da concessão de direito real de uso, considerando-se, para fins de cálculo, o valor correspondente a 3 (três) Unidades Fiscais do Município – UFM por unidade imobiliária existente no loteamento, observando-se o valor da UFM vigente na data do vencimento, cabendo ao Poder Executivo regulamentar exclusivamente a forma de recolhimento e os procedimentos administrativos de cobrança.

§ 4º O valor arrecadado será destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 37. Constituem obrigações do concessionário, sem prejuízo de outras previstas no instrumento de concessão:

I - promover a manutenção, conservação e limpeza das vias internas e das áreas públicas objeto da concessão;

II - garantir a integridade do sistema viário e das áreas livres, impedindo ocupações irregulares ou usos indevidos;

III - manter, às suas expensas, os dispositivos de controle de acesso em condições adequadas de funcionamento e segurança;

IV - assegurar o livre acesso de agentes públicos, serviços de emergência e concessionárias de serviços públicos;

V - assegurar o acesso de pedestres e condutores de veículos não residentes, desde que devidamente identificados ou cadastrados, sendo vedado o impedimento de ingresso em desconformidade com o disposto na legislação aplicável;

VI - cumprir as normas urbanísticas, ambientais e de segurança vigentes; e

VII - realizar a manutenção dos dispositivos de drenagem urbana.

Parágrafo único. A manutenção das redes de iluminação pública, esgoto e abastecimento de água não constituem responsabilidade do concessionário.

Art. 38 O inadimplemento das obrigações previstas nesta Lei Complementar ou no instrumento de concessão, ou a inadimplência quanto ao pagamento da contraprestação, sujeitará o concessionário às seguintes sanções, observado o devido processo administrativo:

I - advertência;

II - multa; e

III - revogação da concessão;

§ 1º A revogação da concessão implicará a imediata reversão das áreas ao uso público pleno, sem direito a indenização.

§ 2º Os valores das multas, sua gradação conforme a gravidade da infração, forma de aplicação, critérios de atualização e procedimentos administrativos correlatos serão definidos por ato do Poder Executivo, observados os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

§ 3º A multa será destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 39. Os Espaços Livres de Uso Público – ELUP deverão estar fora da área de acesso controlado.

§ 1º Poderá ser admitido exceção ao caput, Área de Preservação Permanente – APP, reserva legal e demais áreas não edificáveis, sendo considerada no máximo 70% (setenta por cento) da área mínima exigida.

§ 2º É vedada a intervenção ou supressão de vegetação, protegida ou não, sem autorização do órgão ambiental competente.

Art. 40. As áreas de Equipamento Público Comunitário – EPC deverão estar localizadas fora da área de acesso controlado.

Art. 41. O regimento interno do loteamento de acesso controlado poderá estabelecer normas de convivência, conservação e utilização das estruturas comuns, desde que não imponha restrições incompatíveis com os usos permitidos pela legislação urbanística, com a natureza pública dos bens ou com o direito de circulação de terceiros.

Art. 42. O fechamento irregular sujeitará os responsáveis:

I - à notificação para regularização;

II - à multa diária proporcional, conforme regulamentação; e

III - às demais sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

§ 1º A multa poderá ser inscrita em dívida ativa.

§ 2º A regularização posterior não exclui a aplicação das penalidades já impostas.

§ 3º O valor da multa, e sua forma de aplicação, critérios de atualização e procedimentos administrativos correlatos serão definidos por ato do Poder Executivo, observados os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

§ 4º O valor proveniente da multa que se refere o inciso II do caput deste artigo será destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 43. Nos loteamentos de acesso controlado, poderá ser autorizada a implantação de guaritas e portarias em áreas públicas especificamente destinadas a essa finalidade, desde que observados o interesse público, a segurança viária, a acessibilidade e os requisitos de aprovação urbanística.

§ 1º As áreas previstas no caput deverão ser localizadas preferencialmente no canteiro central da via de entrada principal do empreendimento.

§ 2º A implantação das estruturas de que trata o caput deste artigo dependerá de projeto arquitetônico específico, a ser aprovado pelo órgão municipal competente, concomitantemente à aprovação do parcelamento do solo.

§ 3º As edificações destinadas a guaritas e portarias em áreas públicas, bem como eventuais coberturas sobre as vias adjacentes, ficam isentas da aplicação dos parâmetros urbanísticos ordinários previstos na legislação municipal, ressalvado o disposto neste artigo.

§ 4º As guaritas, portarias e as coberturas sobre as vias adjacentes poderão ter altura máxima de até 12,00m (doze metros), devendo ser garantida altura livre adequada à passagem de veículos, conforme definido no projeto arquitetônico aprovado pelo órgão competente.

§ 5º As vias adjacentes à guarita poderão ser cobertas, total ou parcialmente, com estruturas destinadas à proteção e controle de acesso, desde que respeitado o limite máximo de altura previsto no § 4º e assegurada a adequada circulação de veículos e pedestres.

§ 6º A guarita (edificação), bem como a área pública sobre a qual for implantada, permanecerão sob domínio público, constituindo-se como bens públicos objeto de concessão de direito real de uso, nos termos da legislação aplicável.

§ 7º Deverão ser observadas as normas vigentes de acessibilidade, garantindo-se condições adequadas de acesso, circulação e utilização da edificação e de seu entorno, sendo obrigatória a previsão de, no mínimo, 1 (um) banheiro acessível, conforme legislação específica.

§ 8º A utilização das áreas públicas para os fins previstos neste artigo não implica transferência de domínio, devendo ser garantido o interesse coletivo, a reversibilidade da destinação e o acesso a serviços públicos, de emergência e utilidade pública.

§ 9º As guaritas deverão respeitar o recuo mínimo em relação ao alinhamento da via existente de acesso, conforme os seguintes critérios:

I - 5m (cinco metros), para empreendimentos com até 20 (vinte) lotes;

II - 10m (dez metros), para empreendimentos de 21 (vinte e um) a 60 (sessenta) lotes;

III - 15m (quinze metros), para empreendimentos de 61 (sessenta e um) a 100 (cem) lotes;

IV - 20m (vinte metros), para empreendimentos de 101 (cento e um) a 150 (cento e cinquenta) lotes;

V - 25m (vinte e cinco metros), para empreendimentos de 151 (cento e cinquenta e um) a 200 (duzentos) lotes;

VI - 30m (trinta metros), para empreendimentos de 201 (duzentos e um) a 300 (trezentos) lotes; e

VII - 40m (quarenta metros), para empreendimentos acima de 300 (trezentos) lotes.

Art. 44. Os loteamentos de acesso controlado deverão dispor de vias de ingresso independentes para veículos de moradores e de visitantes, sendo admitido o controle integrado em uma única guarita.

Parágrafo único. Os empreendimentos com mais de 200 (duzentos) lotes deverão implantar, no mínimo, 2 (duas) faixas exclusivas para o acesso de visitantes.

Subseção III

Do Condomínio de Lotes

Art. 45. Os condomínios de lotes deverão observar as exigências de destinação de áreas públicas para Equipamentos Públicos Comunitários – EPC, Equipamentos Públicos Urbanos – EPU e Espaços Livres de Uso Público – ELUP, conforme os percentuais e critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

Art. 46. Considera-se Condomínio de Lotes a forma de organização do uso e ocupação do solo em que coexistem:

I - lotes de propriedade exclusiva; e

II - áreas de propriedade comum dos condôminos, vinculadas às unidades autônomas.

Art. 47. O lote constituirá unidade imobiliária autônoma integrante do condomínio, podendo receber edificação independente, observado o Plano Diretor, esta Lei Complementar e demais normas urbanísticas.

Art. 48. O Condomínio de Lotes caracteriza-se pela instituição de copropriedade sobre as áreas comuns internas, não se confundindo com loteamento de acesso controlado, em razão da natureza privada das vias internas e demais espaços comuns.

Art. 49. Constituem obrigações do empreendedor:

I - instituir o condomínio mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis competente; e

II - elaborar a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno.

§ 1º As áreas comuns internas, tais como vias, praças, áreas verdes e equipamentos de uso comum, permanecerão sob domínio dos condôminos, não sendo incorporadas ao patrimônio público municipal.

§ 2º O Município não assumirá a manutenção das áreas internas, salvo disposição legal específica ou interesse público devidamente justificado.

Art. 50. O Condomínio de Lotes deverá possuir extensão máxima de 250m (duzentos e cinquenta metros) e largura máxima de 100m (cem metros), incluídas, quando previstas, as áreas públicas, as quais deverão ter frente para logradouro público oficial.

§ 1º As dimensões dos lotes integrantes do condomínio deverão observar os parâmetros mínimos e máximos estabelecidos para a respectiva zona urbanística, conforme os anexos desta Lei Complementar.

§ 2º Os condomínios de lotes regularmente aprovados ou registrados anteriormente à vigência desta Lei terão preservadas as condições urbanísticas de sua aprovação, sem prejuízo da observância da legislação vigente em caso de alterações ou ampliações que dependam de novo licenciamento.

Art. 51. As vias e áreas internas do Condomínio de Lotes possuem natureza privada, sendo o acesso disciplinado pela Convenção de Condomínio, não havendo obrigação de franqueamento ao público em geral.

§ 1º O controle de acesso poderá ser instituído pelos condôminos, desde que não implique restrição a direitos fundamentais ou violação à legislação vigente.

§ 2º Deverá ser garantido o acesso às autoridades públicas e concessionárias de serviços públicos para fins de fiscalização, manutenção e atendimento de emergência.

§ 3º Fica admitida, na forma de organização do uso e ocupação do solo, a destinação de áreas específicas para a implantação de guaritas e portarias, com a finalidade de controle de acesso, observados os critérios estabelecidos nos §§ 1º a 5º, 7º e 9º do art. 43.

Art. 52. O projeto deverá prever a adequada integração do empreendimento ao sistema viário e à malha urbana do Município.

Subseção IV

Do Parcelamento Vinculado

Art. 53. O parcelamento vinculado poderá ser adotado nas seguintes modalidades e formas de organização do solo urbano:

I - desmembramento;

II - loteamento; ou

III - condomínio de lotes.

Parágrafo único. A aprovação do projeto arquitetônico específico ficará condicionada à análise e aprovação, pelo órgão municipal competente, de forma integrada ao parcelamento.

Art. 54. Nas hipóteses de parcelamento vinculado:

I - a Certidão de Aprovação de Desmembramento ou o Alvará de Urbanização será expedido após a aprovação conjunta do projeto urbanístico e do projeto arquitetônico específico; e

II - o Alvará de Construção será expedido somente de forma global, devendo contemplar todo o empreendimento.

Art. 55. A área máxima dos lotes poderá ser flexibilizada até o limite de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), desde que a testada não exceda 250,00m (duzentos e cinquenta metros).

§ 1º Nos casos de que trata o caput, deverá ser prevista via de acesso entre os lotes ou parcelamentos adjacentes, de forma a assegurar a adequada articulação do sistema viário e a integração urbana da área.

§ 2º O disposto no caput não se aplica em Zonas de Atividades Produtivas – ZAP.

Subseção V

Do Reparcelamento

Art. 56. Considera-se reparcelamento a alteração de parcelamento do solo anteriormente aprovado, em sua totalidade ou não, que implique modificação do sistema viário ou das áreas públicas, independentemente de haver nova divisão dos lotes.

§ 1º Quando necessária a desafetação de áreas públicas, esta dependerá de autorização legislativa específica, observada a vedação de desafetação de qualquer fração de área verde, própria ou integrante de loteamento aprovado, para fins de doação, concessão de direito real de uso ou outra forma de alienação, nos termos do § 17 do art. 158 da Lei Orgânica Municipal.

§ 2º Deverá ser mantido, no mínimo, o percentual originalmente destinado às áreas públicas, vedada sua redução.

§ 3º Aplicam-se ao reparcelamento, no que couber, as disposições relativas ao loteamento.

Subseção VI

Da Modificação de Parcelamento

Art. 57. Modificação de Parcelamento é a divisão ou alteração das dimensões de lote ou conjunto de lotes pertencentes a parcelamento do solo para fins urbanos aprovado, que não implique em alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários previstas no parcelamento original.

§ 1º O processo de Modificação do Parcelamento observará, no que couber, o processo de Desmembramento.

§ 2º No processo de Modificação do Parcelamento não é permitida a redução do quantitativo de lotes existentes no parcelamento original.

Seção III

Dos Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo

Art. 58. Nos parcelamentos do solo deverão ser observadas:

I - as Áreas de Preservação Permanente – APP previstas na legislação ambiental;

II - faixas de domínio de rodovias, ferrovias e dutos, conforme definido pelo órgão competente; e

III - faixas não edificáveis e de servidão.

§ 1º As delimitações seguirão os critérios da legislação federal e estadual vigente.

§ 2º Ao longo das águas correntes e dormentes de origem natural, deverá ser respeitada uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) para cada lado, a partir da cota de máxima cheia, observadas as faixas de proteção eventualmente mais restritivas estabelecidas pela legislação federal e estadual, bem como as disposições do inciso III-B do caput do art. 4º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 3º A faixa não edificável prevista no § 2º não se aplica aos corpos hídricos artificiais, compreendidos os canais, lagos, lagoas e reservatórios que não decorram de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, não sendo obrigatória, por força deste dispositivo, a reserva de faixa não edificável em seu entorno, sem prejuízo de eventuais restrições ambientais ou urbanísticas decorrentes de outras disposições legais.

§ 4º Ao longo das faixas de domínio das rodovias, ferrovias e dutos, a reserva de faixa não edificável deverá ser de 15m (quinze metros) para cada lado.

§ 5º Caso não exista faixa de domínio, a faixa não edificável será delimitada a partir do elemento físico externo às rodovias, ferrovias e dutos.

§ 6º Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, classificadas conforme hierarquização viária do município, a reserva de faixa não edificável de 15m (quinze metros) de cada lado será reduzida para 5m (cinco metros) de cada lado.

§ 7º A área não edificável poderá estar inserida no lote, desde que não seja computada para efeito de cálculo de área mínima do lote, tendo sua natureza identificada e descrita na certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel e na planta de parcelamento do solo.

Art. 59. As vias do projeto de parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, organizando-se dentro de uma malha viária hierarquizada, que obedeça aos parâmetros estabelecidos pelo Município, apresentado no Anexo II - Características Geométricas do Sistema Viário.

Parágrafo único. Deverão ser previstos, no mínimo, 2 (dois) pontos de conexão com a malha viária existente ou projetada, assegurando-se a harmonização com a topografia local, salvo quando tecnicamente comprovada a impossibilidade de cumprir à exigência mínima.

Art. 60. Os parcelamentos do solo deverão observar os parâmetros urbanísticos, dimensões de lotes, critérios viários, índices de ocupação e demais requisitos aplicáveis à zona urbanística incidente sobre a área, inclusive às subdivisões territoriais específicas previstas nesta Lei Complementar.

§ 1º Nos casos de incidência da Zona de Urbanização Moderada – ZUM, deverão ser observados os parâmetros específicos aplicáveis à ZUM I e ZUM II, conforme definido nesta Lei Complementar e em seus Anexos.

§ 2º Nos processos de loteamento, condomínio de lotes e demais modalidades sujeitas à emissão de diretrizes urbanísticas, a definição da classificação aplicável entre ZUM I e ZUM II será realizada no âmbito das diretrizes de parcelamento do solo, mediante análise técnica da Comissão de Planejamento Territorial e Parcelamento do Solo, considerando as características urbanísticas, territoriais, ambientais, paisagísticas, de mobilidade, infraestrutura urbana e inserção da área na malha urbana consolidada.

§ 3º Nos processos de parcelamento que são dispensados de emissão de diretrizes urbanísticas, o interessado poderá indicar a classificação pretendida entre ZUM I e ZUM II, cabendo à Comissão de Planejamento Territorial e Parcelamento do Solo realizar a análise técnica e validar ou indicar o enquadramento aplicável ao parcelamento, observados os critérios previstos no § 2º.

§ 4º O enquadramento definido no processo administrativo deverá constar expressamente do ato de aprovação do parcelamento do solo e ser registrado na certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, à qual se vincularão os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento.

Art. 61. As Zonas Especiais e Áreas Especiais observarão os parâmetros urbanísticos, critérios de parcelamento, índices de ocupação e demais disposições específicas estabelecidas nos Capítulos V e VI desta Lei Complementar, prevalecendo tais disposições sobre os parâmetros gerais das zonas urbanísticas ordinárias quando houver incompatibilidade.

Art. 62. Os lotes deverão ter, obrigatoriamente, frente voltada para logradouro público oficial, servido de infraestrutura básica, como equipamento urbano de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública, excetuando-se as vias de pedestres e ciclovias.

Art. 63. Os lotes deverão respeitar as dimensões mínimas e máximas de lote previstas para a zona em que se insere, constante no Anexo IV - Parâmetros Urbanísticos.

Parágrafo único. Nos parcelamentos destinados ao uso econômico, poderão ser admitidos lotes com dimensões superiores às ordinariamente previstas para a zona, nas hipóteses e nos limites expressamente estabelecidos nesta Lei Complementar e em seus Anexos, mediante justificativa técnica e aprovação do órgão municipal competente.

Art. 64. A relação entre a testada do lote e sua profundidade não poderá ser superior a 5m (cinco metros), exceto quando tecnicamente justificado, desde que autorizado pela Comissão de Parcelamento e Planejamento Territorial.

Art. 65. A extensão máxima de qualquer face de uma quadra deverá estar compreendida entre 100m (cem metros) e 250m (duzentos e cinquenta metros) lineares.

Parágrafo único. A extensão das quadras poderá ultrapassar ao disposto no caput, desde que autorizado pela Comissão de Parcelamento e Planejamento Territorial, justificado tecnicamente e que atenda, cumulativamente, às seguintes condições:

I - tratar-se de empreendimento destinado a uso econômico; e

II - haver integração ao sistema viário estrutural previsto no Plano Diretor.

Art. 66. Nos parcelamentos do solo na modalidade loteamento, bem como nos condomínios de lotes, as áreas destinadas ao sistema viário, equipamentos público urbano e/ou comunitários e Espaços Livres de Uso Público corresponderão, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba, sendo necessariamente:

I - o percentual de área destinada aos equipamentos públicos comunitários e/ou urbanos deve ser de, no mínimo, 5% (cinco por cento); e

II - o percentual de áreas destinadas aos equipamentos públicos comunitários e/ou urbanos e Espaço Livre de Uso Público deve ser de, no mínimo, 15% (quinze por cento).

§ 1º O disposto no caput não se aplica às Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA e Zona Especial do Rio da Velhas – ZERV, definidas no plano diretor, devendo prevalecer o disposto no Capítulo V desta Lei Complementar.

§ 2º Nos parcelamentos destinados a uso econômico, com exceção dos apresentados no § 1º, o percentual mínimo de áreas públicas será de 20% (vinte por cento) da área total da gleba, sendo necessariamente:

I - o percentual de área destinada aos equipamentos públicos comunitários e/ou urbanos deve ser de, no mínimo, 5% (cinco por cento); e

II - o percentual de áreas destinadas aos equipamentos públicos comunitários e/ou urbanos e Espaço Livre de Uso Público deve ser de, no mínimo, 10% (dez por cento).

Art. 67. Para os Espaços Livres de Uso Público – ELUP, deverão ser observados os seguintes critérios:

I - não serão computadas, para fins de cálculo do percentual de Espaços Livres de Uso Público, as áreas de rótulas viárias, canteiros centrais e as servidões administrativas ou prediais, áreas meramente residuais ou inviáveis para uso público;

II - a critério do Município, até 70% (setenta por cento) das áreas destinadas a Espaços Livres de Uso Público poderão estar localizadas em:

a) Áreas de Preservação Permanente – APP;

b) reserva legal;

c) áreas com declividade superior a 47% (quarenta e sete por cento);

d) áreas suscetíveis a inundação; ou

e) áreas com risco geológico;

III - as áreas de reserva legal, devidamente averbadas, conforme exigências dos órgãos ambientais competentes, deverão integrar os Espaços Livres de Uso Público mantidas as condições de uso e destinação estabelecidas na averbação; e

IV - as áreas destinadas aos Espaços Livres de Uso Público deverão, preferencialmente, estar delimitada por logradouro público oficial, asseguradas condições adequadas de acessibilidade, circulação, segurança e manutenção, admitida sua integração com vias de pedestres e ciclovias, observadas as características e a finalidade do espaço público.

Art. 68. Para as áreas destinadas aos Equipamentos Públicos Comunitários – EPC deverão ser observados os seguintes critérios:

I - deverão estar localizadas em áreas com declividade do terreno natural menor ou igual a 15% (quinze por cento); e

II - deverão possuir testadas voltadas para logradouro público, excluídas as vias destinadas exclusivamente a pedestres e ciclovias, observadas as seguintes dimensões mínimas de frente:

a) 25,00m (vinte e cinco metros), para áreas de 1.000,00m² (mil metros quadrados) até 1.400,00m² (mil e quatrocentos metros quadrados);

b) 35,00m (trinta e cinco metros), para áreas compreendidas entre 1.400,01m² (mil e quatrocentos vírgula zero um metros quadrados) e 1.920,00m² (mil novecentos e vinte metros quadrados);

c) 40,00m (quarenta metros), para áreas compreendidas entre 1.920,01m² (mil novecentos e vinte vírgula zero um metros quadrados) e 2.120,00m² (dois mil cento e vinte metros quadrados);

d) 43,00m (quarenta e três metros), para áreas compreendidas entre 2.120,01m² (dois mil cento e vinte vírgula zero um metros quadrados) e 2.580,00m² (dois mil quinhentos e oitenta metros quadrados);

e) 47,00m (quarenta e sete metros), para áreas compreendidas entre 2.580,01m² (dois mil quinhentos e oitenta vírgula zero um metros quadrados) e 4.000,00m² (quatro mil metros quadrados); ou

f) 50,00m (cinquenta metros), para áreas iguais ou superiores a 4.000,01m² (quatro mil vírgula zero um metros quadrados).

Parágrafo único. Poderão ser aceitas áreas com declividade até 30% (trinta por cento) em relação ao limite previsto no inciso I do caput, a critério do Município, desde que sejam executadas, às expensas do empreendedor, as obras de terraplenagem, drenagem e contenção de taludes, que atendam às necessidades de implantação dos equipamentos públicos.

Art. 69. Como forma a reduzir o déficit habitacional do Município, os loteamentos ou condomínios de lotes com área igual ou superior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados), deverão atender ao disposto nos arts. 54 e 58 do Plano Diretor Municipal, Lei Complementar nº 4.917, de 2025.

Art. 70. Poderá ser admitida, mediante interesse público devidamente justificado, anuência do Poder Executivo Municipal e aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana, a doação antecipada de áreas destinadas a espaços livres de uso público, equipamentos públicos comunitários e sistema viário, vinculadas a futuro processo de parcelamento do solo, formalizada por meio de Termo de Doação, com os atos registrais cabíveis perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º A doação antecipada de que trata o caput poderá ser considerada para fins de compensação das áreas públicas exigidas em parcelamento do solo posterior, observados os parâmetros urbanísticos, ambientais, registrais e as condições estabelecidas pelo Poder Público Municipal.

§ 2º Somente poderão ser objeto de doação antecipada as áreas consideradas de interesse urbanístico pelo Município, mediante análise técnica quanto à localização, acessibilidade, funcionalidade, integração urbana e adequação às diretrizes de planejamento territorial.

§ 3º Não poderão ser recebidas para os fins previstos neste artigo áreas:

I - não edificadas;

II - inseridas em Área de Preservação Permanente – APP, ressalvadas as hipóteses admitidas pela legislação ambiental;

III - com restrições ambientais, geotécnicas ou de risco que inviabilizem sua destinação pública; ou

IV - sem interesse público ou sem funcionalidade urbanística para atendimento das demandas municipais.

§ 4º A doação antecipada não gera direito adquirido à aprovação do parcelamento do solo, devendo o futuro projeto observar integralmente a legislação urbanística, ambiental e edilícia vigente à época de sua análise.

Seção IV

Do Sistema Viário

Subseção I

Das Disposições Gerais

Art. 71. O sistema viário dos parcelamentos do solo deverá integrar-se à estrutura urbana municipal, observando a hierarquia funcional, a mobilidade sustentável, a segurança viária e a acessibilidade universal.

§ 1º As vias classificam-se em:

I - via de ligação regional: destinada à conexão entre centralidades locais e regionais, priorizando a velocidade e a continuidade do fluxo de veículos, observadas as condições de segurança viária e as normas de trânsito aplicáveis;

II - via arterial: destinada à distribuição do tráfego entre regiões da cidade, com prioridade à fluidez do transporte coletivo e integração com vias estruturais;

III - via coletora primária: a via pública destinada predominantemente a ligar as vias locais e coletoras secundárias às vias arteriais, articulando o tráfego entre diferentes bairros e/ou regiões e comportando o trânsito de transporte coletivo e de carga;

IV - via coletora secundária: a via pública destinada prioritariamente a distribuir e coletar o trânsito interno das zonas residenciais ou de vizinhança, efetuando a transição do fluxo das vias locais para as vias coletoras primárias;

V - via local: destinada predominantemente ao acesso direto aos lotes, priorizando segurança viária e baixa velocidade;

VI - via de pedestres: destinada à circulação exclusiva de pedestres, garantindo acessibilidade universal e integração com espaços públicos;

VII - infraestrutura destinada à mobilidade ativa: compreendendo ciclovias, ciclofaixas, ciclorrotas e demais estruturas voltadas à circulação segura de modais não motorizados; e

VIII - via compartilhada: destinada à circulação conjunta de pedestres, ciclistas e veículos em baixa velocidade, conforme regulamentação municipal.

§ 2º O planejamento viário deverá priorizar:

I - mobilidade ativa;

II - transporte coletivo;

III - conectividade urbana;

IV - segurança viária; e

V - acessibilidade universal.

Art. 72. O sistema viário deverá observar:

I - as diretrizes do Plano Diretor;

II - as diretrizes do Plano de Mobilidade Urbana, quando existente;

III - os parâmetros técnicos definidos nesta Lei Complementar e em seus Anexos;

IV - a continuidade da malha urbana existente e projetada; e

V - o Código de Trânsito Brasileiro, Lei Federal nº 9.503, de 23 de setembro de 1997.

Art. 73. O ato de aprovação do parcelamento definirá a classificação funcional das vias, observadas as diretrizes e parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar e em seus Anexos.

Art. 74. O empreendedor será responsável pela implantação integral da infraestrutura viária necessária ao parcelamento.

Art. 75. Quando necessário e mediante justificativa técnica, o Município poderá exigir:

I - ampliação ou prolongamento de vias;

II - implantação de dispositivos voltados à mobilidade ativa; e

III - execução de melhorias viárias externas diretamente relacionadas aos impactos gerados pelo empreendimento, observada a proporcionalidade.

Art. 76. Os parcelamentos deverão:

I - garantir conectividade com o sistema viário existente e projetado;

II - evitar a formação de barreiras urbanas;

III - garantir acessibilidade universal;

IV - prever infraestrutura para transporte coletivo, quando aplicável; e

V - prever infraestrutura para mobilidade ativa, conforme o porte e impacto do empreendimento.

§ 1º A implantação do sistema viário deverá priorizar a continuidade e integração da malha urbana, vedada a criação injustificada de barreiras ou descontinuidades viárias.

§ 2º Vias sem possibilidade de conexão futura deverão prever dispositivos adequados de retorno.

Art. 77. As dimensões mínimas das plataformas das vias, bem como os parâmetros geométricos e de greide, observarão o disposto no Anexo III desta Lei Complementar.

Art. 78. Em vias locais existentes ou vias que margeiam área em tombamentos históricos, as dimensões das calçadas e passeios públicos serão definidas em conformidade com as características físicas e a largura da caixa da via, assegurada a largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para a largura total da calçada.

§ 1º Na impossibilidade técnica ou física de atendimento da dimensão mínima prevista no caput, a viabilidade e a largura da calçada serão objeto de análise técnica e aprovação individualizada pelo órgão municipal competente, considerada a singularidade de cada caso.

§ 2º Em qualquer hipótese, inclusive nas situações excepcionais previstas no § 1º, a faixa de circulação da calçada deverá ser mantida totalmente desobstruída de qualquer elemento ou obstáculo, fixo ou temporário, observado, obrigatoriamente, o seguinte:

I - é vedada a instalação ou permanência de lixeiras, floreiras, mobiliários urbanos, degraus de acesso a imóveis e rampas de veículos na faixa livre de circulação; e

II - os portões, cancelas e demais acessos aos imóveis lindeiros deverão abrir exclusivamente para o interior do lote, sendo proibida a projeção de suas folhas sobre a calçada, mesmo que de forma momentânea.

Subseção II

Da Hierarquização Viária

Art. 79. As vias existentes do Município ficam classificadas conforme a hierarquização viária constante do Anexo II desta Lei Complementar.

§ 1º A classificação viária observará, entre outros critérios:

I - a função exercida pela via na estrutura urbana e territorial;

II - a conectividade viária;

III - a largura mediana da caixa da via; e

IV - a relevância da via para a mobilidade urbana e regional.

§ 2º Nos casos de vias com faixa de domínio instituída, a classificação considerará os limites da respectiva faixa de domínio, independentemente da situação fática implantada.

§ 3º A hierarquização viária constante do Anexo III deverá ser compatibilizada com os instrumentos municipais de planejamento urbano e mobilidade e com o Código de Trânsito Brasileiro.

Art. 80. Fica instituído o recuo de alinhamento obrigatório para os lotes lindeiros às vias do sistema viário municipal especificado nesta Lei Complementar.

§ 1º O recuo de alinhamento obrigatório destina-se ao alargamento e à ampliação da capacidade do sistema viário, à melhoria da articulação entre os núcleos urbanos e ao aproveitamento da infraestrutura instalada.

§ 2º O recuo viário obrigatório não se enquadram em regras de transição urbana ou urbanísticas aplicáveis a edificações ou parcelamentos do solo.

§ 3º O recuo de alinhamento obrigatório das vias do sistema viário estabelecidos ocorrerá sem prejuízo do afastamento frontal estabelecido nesta Lei Complementar.

§ 4º A aplicação desta Lei Complementar não exclui nem substitui os recuos obrigatórios no sistema viários das áreas de chácaras estabelecidos pela Lei nº 3.675, de 2015, mantendo-se integralmente aplicáveis os recuos nela previstos.

§ 5º Os recuos viários da Av. Frimisa, Av. Brasília, Avenida Beira Rio, Avenida Barão de Macaúbas, Rodovia MG020 e Rodovia LMG-855 compreendem a faixa de domínio existente, fixada em 15,00 m (quinze metros).

Art. 81. Fica exigido o recuo de alinhamento obrigatório de 2,00m (dois metros) para os lotes lindeiros aos seguintes logradouros:

I - Avenida Heli Alencar da Silveira;

II - Rua Raimundo Irineu Serra;

III - Rua José Gonçalves da Silva;

IV - Rua Bolívia (entre a Rua Do Haiti e a Rua da Argentina);

V - Rua Berlamina Mônica Ferreira;

VI - Rua Rubi;

VII - Rua Maria Tereza Xavier;

VIII - Rua dos Coqueiros;

IX - Rua dos Jequitibás;

X - Avenida Esmeralda;

XI - Av. Belo Horizonte;

XII - Avenida Turmalina;

XIII - Avenida São Paulo;

XIV - Avenida Eduardo Magela Ferreira Pinto;

XV - Rua Marília de Dirceu;

XVI - Rua Do Haiti;

XVII - Rua do Chile (entre Rua do Haiti e Rua Costa Rica);

XVIII Rua Piauí;

XIX - Rua Rio das Velhas (Entre a Avenida das Indústrias e a Avenida Frimisa);

XX - Rua Aventurina;

XXI - Rua Azurita;

XXII - Rua Cristal;

XXIII - Rua Jade (entre a Rua Cristal e a Rua Av. Safira);

XXIV - Rua Assunção;

XXV - Rua Porto Alegre;

XXVI - Rua Vitória;

XXVII - Avenida Rio de Janeiro;

XXVIII - Avenida das Acácias;

XXIX - Rua Rosa Branca;

XXX - Rua Flor de Seda;

XXXI - Rua das Orquídeas;

XXXII - Alameda de Bali;

XXXIII - Alameda de Capri;

XXXIV - Avenida A (entre a Rua Um e a Avenida Adair de Souza); e

XXXV - Rua 01 (bairro Castanheira).

Art. 82. Fica exigido o recuo de alinhamento obrigatório de 3,00m (três metros) para os lotes lindeiros aos seguintes logradouros:

I - Rua Guatemala (entre a Rua Tenente José Cassiano da Fonseca e a Rua Costa Rica);

II - Rua Ceará;

III - Rua Pernambuco;

IV - Rua Sergipe;

V - Rua Jaime Avelar Lima;

VI - Rua Baldim;

VII - Rua Alto do Tanque;

VIII - Via sem Denominação ID nº 8257 (bairro Novo Centro);

IX - Rua Geraldo Martimiano dos Santos;

X - Rua Paraíso;

XI - Avenida Raul Teixeira da Costa Sobrinho - Vetor Oeste;

XII - Avenida sem Denominação ID nº 6585 (entre a Avenida Wenceslau Braz e a Avenida das Indústrias);

XIII - Avenida Wenceslau Braz (entre a Via Sem Denominação ID nº 6153 e a Rua Bárbara Heliodora);

XIV - Via sem Denominação ID nº 6153 (bairro Pantanal);

XV - Rua Costa Rica (entre a Rua do Chile e a Rua Guatemala);

XVI - Rua do Serro (entre a Avenida Engenheiro Felipe Gabrich e a Rua Berlamina Mônica Ferreira);

XVII - Avenida Duque de Caxias;

XVIII - Avenida Engenheiro Felipe Gabrich;

XIX - Rua José Olímpio;

XX - Rua Maria Augusta dos Reis;

XXI - Rua Laureano Rocha;

XXII - Avenida Oceania;

XXIII - Avenida Lírio;

XXIV - Avenida das Azaleias;

XXV - Av. Adair de Souza (entre a Rua Sete e a Avenida A);

XXVI - Rua dos Cravos; e

XXVII - Rua Engenheiro Januário Alvarenga Santos.

Art. 83. Fica exigido o recuo de alinhamento obrigatório de 4,00m (quatro metros) para os lotes lindeiros aos seguintes logradouros:

I - Rua da Argentina (entre a Rua da Bolívia e a Rua Marília de Dirceu);

II - Rua Tenente José Cassiano da Fonseca;

III - Rua Doutor Francisco Viana Santos;

IV - Rua 15 de Novembro;

V - Rua dos Crisântemos;

VI - Rua das Tulipas;

VII - Rua José Pedro Soares;

VIII - Rua Alfredo Castilho;

IX - Rua Gama Neto;

X - Via sem Denominação ID nº 7755 (bairro Córrego das Calçadas);

XI - Alberto Calixto (entre a Alameda de Boracy e a Alameda de Eubeia);

XII - Rua Peçanha; e

XIII - Avenida Euclides da Cunha (entre a Rua Lamartine Babo e a Avenida Professor Lucas Machado.

Art. 84. Fica exigido o recuo de alinhamento obrigatório de 5,00m (cinco metros) para os lotes lindeiros aos seguintes logradouros:

I - Rua Geraldo Teixeira da Costa (entre a Rua José Gonçalves da Silva e a Rua Barão de Macaúbas);

II - Rua Raimundo Rodrigues;

III - Estrada do Bananal;

IV - Rodovia Teófilo Otoni; e

V - Avenida Senhor do Bonfim (entre a Avenida Existente e a Rua Jacuipe).

Art. 85. Fica exigido o recuo de alinhamento obrigatório de 6,00m (seis metros) para os lotes lindeiros aos seguintes logradouros:

I - Rua Presidente Delfim Moreira; e

II - Via sem Denominação ID nº 7756 (bairro Córrego das Calçadas).

Art. 86. Fica exigido o recuo de alinhamento obrigatório de 10,00m (dez metros) para os lotes lindeiros à Avenida Senhor do Bonfim (entre a Rua Itamaraty e a Rua Alvorada – IDs nº 4709 e 4710).

Art. 87. Fica exigido o recuo de alinhamento obrigatório de 11,00m (onze metros) para os lotes lindeiros à Estrada das Maravilhas.

Seção V

Do Processo Administrativo de Aprovação

Subseção I

Das Diretrizes

Art. 88. Antes da elaboração dos projetos, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, a definição das diretrizes para o parcelamento do solo, as quais definem a proposta urbanística para a área a ser parcelada, respeitados os aspectos ambientais e urbanísticos relevantes.

§ 1º Ficam dispensadas da emissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo:

I - os desmembramentos;

II - os reparcelamentos; e

III - as modificações de parcelamento.

§ 2º As Diretrizes poderão ser emitidas isoladamente pelo Município ou em conjunto com a Agência Metropolitana, constituindo diretrizes urbanísticas integradas.

Art. 89. O protocolo para emissão das Diretrizes deverá ser realizado em meio físico ou digital, conforme dispuser o Município.

Parágrafo único. O procedimento e a listagem da documentação necessária para a abertura do protocolo serão regulamentados por ato do Poder Executivo.

Art. 90. As Diretrizes serão emitidas no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da validação do protocolo.

§ 1º Os prazos processuais ficarão suspensos durante o período em que o processo estiver sob responsabilidade do requerente para atendimento de diligências, complementações ou correções solicitadas pelo Município.

§ 2º O Município poderá suspender os prazos processuais, a qualquer tempo, mediante decisão devidamente justificada, especialmente nas hipóteses que demandem análise técnica complementar, manifestação de outros órgãos ou superveniência de fato que impeça a continuidade regular da tramitação.

Art. 91. Caso o imóvel a ser parcelado esteja inserido em 2 (dois) ou mais zoneamentos distintos, deverá ser definido na Diretriz qual o zoneamento a ser praticado no imóvel em questão.

Art. 92. As Diretrizes para Parcelamento do Solo terão validade de 3 (três) anos, contados da data de sua emissão, admitida uma única prorrogação por até 1 (um) ano, mediante requerimento do interessado apresentado antes do término de sua vigência.

§ 1º As Diretrizes só poderão ser renovadas se não houver alteração dos parâmetros urbanísticos estabelecidos.

§ 2º O projeto de parcelamento para fins urbanos deverá ser apresentado ao Município, dentro do prazo de vigência das Diretrizes.

Art. 93. As Diretrizes emitidas vincularão a análise do projeto de parcelamento durante seu prazo de vigência, ressalvadas alterações decorrentes de interesse público superveniente, legislação superveniente ou exigências ambientais.

Parágrafo único. As Diretrizes poderão ser revistas ou anuladas pelo Município nos casos de vício, fraude, omissão relevante ou superveniência de interesse público devidamente motivado.

Art. 94. As Diretrizes para Parcelamento do Solo deverão ser elaboradas por integrantes da Comissão de Parcelamento e Planejamento Territorial, a ser regulamentada pelo Poder Executivo.

Subseção II

Do Processo de Desmembramento

Art. 95. O protocolo do desmembramento deverá ser realizado em meio físico ou digital, conforme dispuser o Município.

Parágrafo único. O procedimento e a listagem da documentação necessária para a abertura do protocolo serão regulamentados por ato do Poder Executivo.

Art. 96. Deverá ser informada, no protocolo do projeto, a intenção de uso econômico, se for o caso, devendo tal intenção ser averbada na matrícula do imóvel.

Art. 97. Na hipótese de o imóvel a ser desmembrado encontrar-se inserido em 02 (dois) ou mais zoneamentos distintos, o empreendedor deverá indicar aquele a ser adotado como parâmetro para a totalidade do imóvel.

§ 1º A Comissão de Parcelamento e Planejamento Territorial deverá elaborar parecer acerca do zoneamento indicado pelo empreendedor , podendo acatá-lo ou alterá-lo, mediante justificativa técnica.

§ 2º O zoneamento definido, nos termos do § 1º, deverá ser submetido à Comissão Municipal de Políticas Urbanas para deliberação final.

Art. 98. O projeto de desmembramento deverá ser analisado e, se for o caso, aprovado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da validação do protocolo.

§ 1º Os prazos processuais ficarão suspensos durante o período em que o processo estiver sob responsabilidade do requerente para atendimento de diligências, complementações ou correções solicitadas pelo Município.

§ 2º O Município poderá suspender os prazos processuais, a qualquer tempo, mediante decisão

devidamente justificada, especialmente nas hipóteses que demandem análise técnica complementar, manifestação de outros órgãos ou superveniência de fato que impeça a continuidade regular da tramitação.

§ 3º Transcorrido o prazo estabelecido no caput sem manifestação do Poder Público Municipal, o projeto será considerado rejeitado, nos termos do § 1º do art. 16 da Lei Federal nº 6.766, de 1979, assegurada a indenização por eventuais danos decorrentes da omissão administrativa, quando cabível.

Art. 99. Compete ao Poder Executivo providenciar, quando couber, a manifestação de todos os órgãos municipais, estaduais ou federais que deverão se pronunciar acerca da aprovação do projeto.

§ 1º Havendo previsão legal para manifestação de outros órgãos municipais, deverá ser observado o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, ficando suspenso, durante esse período, o prazo previsto no art. 98, e, caso esse prazo seja ultrapassado, deverá ser apresentada justificativa acerca do andamento do processo.

§ 2º Quando a aprovação do projeto depender de manifestação de órgão estadual ou federal, o prazo de análise municipal previsto no art. 98 ficará suspenso durante o período necessário à obtenção da respectiva manifestação, devendo a suspensão ser devidamente fundamentada e registrada no processo administrativo, com ciência ao interessado, observados os prazos e procedimentos estabelecidos na legislação aplicável ao órgão competente.

§ 3º A aprovação municipal poderá ser condicionada à prévia anuência dos órgãos de tutela competentes, nos casos previstos na legislação de proteção ao patrimônio cultural ou ambiental.

Art. 100. Estando o projeto urbanístico conforme as normas municipais, o Poder Executivo emitirá a Declaração de Conformidade Urbanística, a qual deverá ser encaminhada, pelo requerente, ao órgão estadual competente, quando legalmente exigido, para anuência prévia do projeto.

Parágrafo único. Quando dispensada a anuência prévia metropolitana, por norma superveniente ou manifestação expressa do órgão estadual, o Município poderá concluir o processo independentemente dessa etapa.

Art. 101. Aprovado o desmembramento, será emitida a Certidão de Aprovação de Desmembramento para fins de registro imobiliário, que deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Parágrafo único. O não registro implicará caducidade automática da aprovação, devendo ser solicitada uma nova aprovação municipal.

Art. 102. Poderá ser solicitada a revalidação da aprovação do projeto, uma única vez, com aproveitamento da documentação já protocolada, desde que o requerimento seja formalizado dentro do prazo de vigência da Certidão de Aprovação de Desmembramento, observados os seguintes requisitos:

I - apresentação de certidão atualizada de inteiro teor da matrícula do imóvel; e

II - pagamento de nova taxa de aprovação do projeto de desmembramento.

Parágrafo único. A revalidação somente ocorrerá nos casos em que não tenham sido alterados os proprietários e área do imóvel.

Subseção III

Do Processo de Loteamento

Art. 103. O protocolo para aprovação do projeto de loteamento deverá ser realizado em meio físico ou digital, conforme dispuser o Município.

Parágrafo único. O procedimento e a listagem da documentação necessária para a abertura do protocolo serão regulamentados por ato do Poder Executivo.

Art. 104. O executivo, através da Comissão de Parcelamento e Planejamento Territorial, analisará o projeto urbanístico, verificando a conformidade quanto às diretrizes emitidas e quanto aos parâmetros urbanísticos, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, após a validação do protocolo.

§ 1º Os prazos processuais ficarão suspensos durante o período em que o processo estiver sob responsabilidade do requerente para atendimento de diligências, complementações ou correções solicitadas pelo Município.

§ 2º O Município poderá suspender os prazos processuais, a qualquer tempo, mediante decisão devidamente justificada, especialmente nas hipóteses que demandem análise técnica complementar, manifestação de outros órgãos ou superveniência de fato que impeça a continuidade regular da tramitação.

Art. 105. Estando o projeto urbanístico apto à aprovação, o empreendedor será cientificado, devendo o mesmo providenciar:

I - Licenciamento Ambiental;

II - licença urbanística emitida após a conclusão dos Estudos de Impacto de Vizinhança, bem como o termo de compromisso assinado;

III - memorial descritivo, conforme modelo fornecido pelo Município;

IV - quadro descritivo de quadras e lotes, conforme modelo fornecido pelo Município;

V - quadro descritivo do sistema viário, conforme modelo fornecido pelo Município; e

VI - projetos complementares.

Parágrafo único. Os projetos complementares a serem protocolados serão detalhados por ato do Poder Executivo.

Art. 106. Após o protoco de toda a documentação e dos projetos complementares, o Município deverá analisá-los no prazo de 60 (sessenta) dias, a fim de verificar sua conformidade com as respectivas diretrizes e com as normas municipais, estaduais e federais vigentes.

§ 1º Havendo incorreções, o requerente deverá proceder às alterações necessárias no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de indeferimento do requerimento, dispondo o Município de novo prazo de 30 (trinta) dias para seu reexame.

§ 2º Os prazos processuais ficarão suspensos durante o período em que o processo estiver sob responsabilidade do requerente para atendimento de diligências, complementações ou correções solicitadas pelo Município.

§ 3º O Município poderá suspender os prazos processuais, a qualquer tempo, mediante decisão devidamente justificada, especialmente nas hipóteses que demandem análise técnica complementar, manifestação de outros órgãos ou superveniência de fato que impeça a continuidade regular da tramitação.

Art. 107. Estando o projeto final apto à aprovação, o Município emitirá a Declaração de Conformidade Urbanística, a ser apresentada ao órgão estadual competente, juntamente com os documentos e projetos necessários para a anuência metropolitana.

Art. 108. Concedida a anuência prévia, o empreendedor deverá protocolar o projeto urbanístico com o selo de anuência metropolitana, bem como a certidão de anuência metropolitana, para que seja realizada a aprovação municipal.

Art. 109. Juntamente com o projeto anuído pelo órgão estadual, o empreendedor deverá protocolar o cronograma físico-financeiro, com duração máxima de 4 (quatro) anos, a contar da data do ato de aprovação do loteamento, bem como o termo de compromisso relativo à garantia de execução das obras.

Art. 110. A aprovação municipal será realizada após o pagamento da taxa de aprovação do loteamento.

§ 1º Aprovado o loteamento, o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro de Imóveis em até 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do art. 18 da Lei Federal nº 6.766, de 1979.

§ 2º O não registro implicará caducidade automática da aprovação, devendo ser solicitada uma nova aprovação municipal.

Art. 111. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias, Espaços Livres de Uso Público – ELUP, Equipamentos Público Comunitário – EPC e Equipamento Público Urbano – EPU.

Parágrafo único. Somente após a emissão do Termo Definitivo de Verificação da Execução das Obras – TDVEO, o Município promoverá a individualização dos lotes no cadastro imobiliário municipal em nome do adquirente ou compromissário comprador no caso dos lotes comercializados e, em nome do proprietário da gleba, no caso dos lotes não comercializados.

Art. 112. Registrado o loteamento, o empreendedor deverá comunicar o registro ao Município, que expedirá, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, o Alvará de Urbanização, com vigência correspondente ao cronograma físico-financeiro das obras aprovado.

Parágrafo único. O prazo de execução das obras poderá ser prorrogado uma única vez, por até 4 (quatro) anos, mediante justificativa técnica fundamentada e autorização municipal, observadas as exigências legais aplicáveis.

Art. 113. Em qualquer tempo poderá ser requerida modificação de projeto já aprovado, desde que as obras não tenham sido iniciadas.

Parágrafo único. A modificação de projeto corresponderá à elaboração de um novo projeto de loteamento e será regida pelos dispositivos legais vigentes, obedecendo a todas as etapas descritas nesta Seção, inclusive quanto ao pagamento de taxas.

Art. 114. O loteador interessado na modificação do projeto anteriormente aprovado apresentará, inicialmente, requerimento ao Município, acompanhado de documentação que comprove que a área objeto da alteração não está vendida ou compromissada à venda, ou documento que comprove o consentimento do(s) proprietário(s).

§ 1º Deferido o requerimento, o loteador iniciará o processo de aprovação do novo projeto.

§ 2º Para que se alterem áreas integradas ao patrimônio público haverá necessidade de lei, aprovada pela Câmara Municipal, autorizando a alienação ou permuta de imóveis do Município.

Art. 115. É obrigatória a execução, pelo loteador e às suas expensas, de toda infraestrutura básica do loteamento, a demarcação de todas as áreas previstas no projeto, como lotes, logradouros e áreas públicas, incluindo para estas últimas a execução de cercas de proteção, em conformidade com o modelo estabelecido pelo Município.

§ 1º Observadas as características do loteamento, o Município poderá, complementarmente, exigir do loteador a execução de outras obras não previstas neste artigo, que sejam consideradas necessárias.

§ 2º Consideram-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, rede de energia elétrica pública e domiciliar, rede de iluminação pública, pavimentação e meio-fio das vias de circulação, rede de esgoto sanitário e rede de água potável, inclusive a execução, até o meio-fio, dos ramais para futuras ligações de todos os lotes e áreas públicas do empreendimento às redes de esgotamento das vias públicas do loteamento.

§ 3º Não será admitida aprovação de loteamento sem solução adequada de esgotamento sanitário, cabendo ao empreendedor do referido loteamento providenciar o custeio do mesmo ou viabilizar parcerias para o cumprimento desta exigência.

§ 4º Considera-se infraestrutura de iluminação pública o poste, o braço ou suporte, a luminária e a rede de distribuição de energia elétrica.

§ 5º Os equipamentos de que trata o § 4º deverão possuir a melhor tecnologia e os mais modernos padrões de eficientização energética utilizados pelo Município e observar as normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, NBR 5101, e pela Portaria nº 20, de 15 de fevereiro de 2017, do Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia - INMETRO,

ou aquelas normas que as substituírem e, ainda, as diretrizes estabelecidas pela concessionária distribuidora de energia elétrica.

§ 6º A implantação dos equipamentos da rede de iluminação pública será obrigatória inclusive em Espaços Livres De Uso Público – ELUP e áreas de Equipamento Público Comunitário – EPC, conforme as normas e padrões estabelecidos no Município e nesta Lei Complementar.

Art. 116. Quando da execução das obras do parcelamento, não será permitida a raspagem da cobertura vegetal, a não ser nas áreas correspondentes ao sistema viário e contenções oriundas do mesmo.

Art. 117. A responsabilidade pelas dimensões e divisas da gleba objeto de loteamento será do loteador, ficando este obrigado a indenizar quaisquer prejuízos que possam decorrer de sua subdivisão.

Art. 118. A garantia da execução das obras de urbanização do parcelamento do solo será prestada pelo loteador mediante uma das seguintes modalidades, a critério exclusivo do Poder Público Municipal:

I - caução real mediante vinculação de lotes do empreendimento;

II - carta de fiança bancária;

III - seguro garantia; ou

IV - depósito em dinheiro.

§ 1º A garantia prestada deverá corresponder ao valor total orçado das obras de urbanização constantes do cronograma físico-financeiro aprovado pelo Município.

§ 2º Na hipótese de garantia mediante caução real, o Município indicará os lotes a serem vinculados, observando valor suficiente para assegurar a integral execução das obras de urbanização.

§ 3º A garantia poderá ser complementada ou atualizada pelo Município sempre que constatada insuficiência do valor originalmente apresentado, em razão de revisão orçamentária, atualização monetária ou alteração do cronograma das obras.

§ 4º Na hipótese de prestação de garantia por carta de fiança bancária ou seguro garantia, o instrumento deverá:

I - conter cláusula de atualização monetária;

II - possuir prazo de vigência compatível com o cronograma de execução das obras, acrescido de 12 (doze) meses; e

III - prever possibilidade de execução imediata pelo Município em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pelo loteador.

§ 5º Na hipótese de garantia em dinheiro, os valores serão depositados em conta específica vinculada ao Município de Santa Luzia, mantida em instituição financeira oficial, com remuneração financeira e atualização monetária.

§ 6º Na hipótese de caução real prevista no § 2º, a definição da quantidade de lotes a serem vinculados em garantia dependerá de avaliação mercadológica realizada por comissão municipal regularmente instituída ou por empresa especializada contratada pela Administração Pública, observadas as disposições da Lei nº 4.339, de 2021, e sua regulamentação, cabendo ao empreendedor arcar com os custos da avaliação, na forma da legislação aplicável.

Art. 119. A liberação da caução poderá ser parcial e se dará à medida que as obras estiverem sendo realizadas, vistoriadas e aprovadas pelo Município, no valor proporcional à etapa de execução.

§ 1º A critério do empreendedor, poderá ser solicitada a vistoria das obras já executadas, devendo o Município realizar vistoria e emitir o Relatório de Vistoria Técnica.

§ 2º Caso as obras estejam em desconformidade com o projeto aprovado, o empreendedor será formalmente comunicado, devendo o mesmo realizar as correções necessárias.

§ 3º Estando as obras em conformidade com o projeto aprovado, o Município emitirá o Termo Parcial de Verificação da Execução das Obras – TPVEO.

Art. 120. O recebimento definitivo das obras do loteamento, mediante emissão do Termo Definitivo de Verificação da Execução das Obras – TDVEO, ficará condicionado à comprovação do pagamento integral da contrapartida pela Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU, quando exigível, nos termos do inciso I do caput do art. 229 da Lei Complementar nº 4.917, de 2025.

Art. 121. Decorrido o prazo de execução das obras estabelecido no cronograma físico-financeiro aprovado, consideradas as eventuais prorrogações concedidas nos termos do parágrafo único do art. 112 desta Lei Complementar, sem que as obras tenham sido integralmente concluídas, ou constatada sua paralisação injustificada, o empreendedor será notificado para regularizar as pendências identificadas, no prazo estabelecido pelo Município.

§ 1º Persistindo o descumprimento das obrigações, o Município poderá promover a execução das garantias previstas no art. 118 desta Lei Complementar, mediante processo administrativo devidamente fundamentado, assegurados o contraditório e a ampla defesa, observadas as condições estabelecidas no respectivo instrumento de garantia e na legislação aplicável.

§ 2º Os recursos obtidos com a execução das garantias serão destinados à conclusão das obras de urbanização não executadas pelo empreendedor, sem prejuízo da apuração de eventuais valores adicionais necessários ao cumprimento integral das obrigações assumidas.

§ 3º Na hipótese de caução real mediante vinculação de lotes do empreendimento, eventual adjudicação dos imóveis ao patrimônio municipal dependerá da observância dos procedimentos e requisitos legais aplicáveis, vedada sua incorporação automática em razão do simples decurso do prazo de execução das obras.

Art. 122. Persistirá, pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data do Termo Definitivo de Verificação da Execução das Obras – TDVEO, a responsabilidade do loteador pela segurança e solidez das obras, nos termos do Código Civil Brasileiro, Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Parágrafo único. A fiscalização e o acompanhamento pelo Município, da execução das obras, são exercidos no interesse do Município, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade do loteador, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, e sua ocorrência não implica na corresponsabilidade do Município.

Art. 123. Nos loteamentos de acesso controlado, após a emissão do Termo Definitivo de Verificação da Execução das Obras – TDVEO, a utilização especial de áreas públicas deverá ser formalizada mediante concessão de direito real de uso ou outro instrumento juridicamente adequado, observadas as disposições dos arts. 35 e 36 desta Lei Complementar, a legislação patrimonial aplicável e a preservação da destinação pública das áreas e do acesso público legalmente assegurado.

Parágrafo único. A formalização do instrumento dependerá do atendimento dos requisitos legais aplicáveis, inclusive quanto às autorizações e aos registros imobiliários exigíveis, não decorrendo automaticamente da emissão do TDVEO.

Subseção IV

Do Processo de Condomínio de Lotes

Art. 124. O procedimento e a listagem da documentação necessária para a abertura do protocolo serão regulamentados por ato do Poder Executivo.

Art. 125. O processo de Condomínio de Lotes observará, no que couber, as disposições relativas ao processo de loteamento, respeitadas as peculiaridades e a natureza jurídica próprias dessa forma de organização imobiliária.

Parágrafo único. A aplicação subsidiária das disposições relativas ao loteamento não implica, por si só, a obrigatoriedade de obtenção de Diretrizes Metropolitanas e Anuência Prévia pelo órgão estadual competente para os condomínios de lotes, ressalvadas as hipóteses em que tais procedimentos sejam exigidos pela legislação estadual ou metropolitana aplicável.

Art. 126. O Poder Executivo poderá estabelecer, em regulamento, procedimentos simplificados, parâmetros técnicos complementares e normas operacionais específicas aplicáveis aos condomínios de lotes, desde que não contrariem as disposições desta Lei Complementar e do Plano Diretor Municipal, sem prejuízo da obrigatoriedade de obtenção das licenças, autorizações e demais manifestações ambientais exigíveis perante os órgãos municipais, estaduais ou federais competentes, conforme a legislação aplicável.

Subseção V

Do Processo de Parcelamento Vinculado

Art. 127. O procedimento e a listagem da documentação necessária para a abertura do protocolo serão regulamentados por ato do Poder Executivo.

Art. 128. O processo de parcelamento vinculado observará as disposições e peculiaridades da Subseção que trata do desmembramento ou daquela que trata do loteamento, conforme o caso em que se enquadrar.

Art. 129. O projeto arquitetônico deverá ser protocolado após a emissão da Declaração de Conformidade Urbanística, expedida no processo de parcelamento em andamento.

Parágrafo único. A aprovação do parcelamento vinculado ficará condicionada à compatibilidade entre o projeto urbanístico e o projeto arquitetônico apresentado.

Art. 130. Para processos de parcelamento vinculados do tipo desmembramento, o Alvará de Construção e a Certidão de Aprovação de Desmembramento serão emitidos simultaneamente.

§ 1º A Certidão de Aprovação de Desmembramento e os demais documentos referentes ao processo de parcelamento do solo deverão ser levados a registro no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do processo.

§ 2º O critério estabelecido no caput não se aplica aos casos em que a área do lote extrapola a área máxima permitida pelo zoneamento em que o imóvel se situa.

Art. 131. Nos processos de parcelamento vinculado do tipo desmembramento em que os lotes gerados extrapolam a área máxima permitida pelo zoneamento em que se situam, a Certidão de Aprovação de Desmembramento somente será emitida quando o habite-se estiver apto à aprovação.

§ 1º A Certidão de Aprovação de Desmembramento deverá ser registrada na matrícula do imóvel no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do processo.

§ 2º A emissão do alvará de habite-se fica condicionada à apresentação da certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, com o registro previsto no § 1º.

Art. 132. Para processos de parcelamento vinculados do tipo loteamento, o Alvará de Construção e o Alvará de Urbanização serão emitidos simultaneamente.

Art. 133. O parcelamento vinculado ficará condicionado ao uso e ao projeto arquitetônico aprovados, sendo vedada alteração de uso ou modificação substancial do empreendimento sem prévia análise e aprovação do Município.

§ 1º A alteração do uso ou do projeto arquitetônico poderá implicar revisão ou nova aprovação do parcelamento, conforme regulamentação municipal.

§ 2º A não execução do projeto arquitetônico aprovado não implicará a conversão automática do parcelamento vinculado em parcelamento não vinculado, podendo o interessado requerer sua desvinculação, mediante análise e aprovação expressa do órgão municipal competente, desde que sejam integralmente atendidos os parâmetros urbanísticos e demais requisitos aplicáveis ao parcelamento não vinculado na zona em que o imóvel estiver inserido, observadas as exigências registrais

pertinentes.

Subseção VI

Do Processo de Reparcelamento

Art. 134. O processo de Reparcelamento observará, no que couber, o processo de loteamento.

§ 1º Quando o reparcelamento atingir imóveis de diferentes proprietários, deverá ser apresentada anuência dos respectivos titulares ou instrumento jurídico que autorize a intervenção pretendida.

§ 2º O Poder Executivo poderá regulamentar procedimentos simplificados para reparcelamento de baixo impacto urbanístico.

Subseção VII

Do Processo de Modificação de Parcelamento

Art. 135. O processo de Modificação de Parcelamento observará, no que couber, o processo de desmembramento.

§ 1º Quando a Modificação de Parcelamento atingir imóveis de diferentes proprietários, deverá ser apresentada anuência dos respectivos titulares ou instrumento jurídico que autorize a intervenção pretendida.

§ 2º O Poder Executivo poderá regulamentar procedimentos simplificados para a Modificação de Parcelamento de baixo impacto urbanístico.

CAPÍTULO III

DOS USOS DO SOLO

Seção I

Das categorias do uso do Solo

Art. 136. Para fins de aplicação desta Lei Complementar, os usos do solo classificam-se nas seguintes categorias:

I - uso residencial; e

II - uso econômico.

Parágrafo único. Os usos institucionais, públicos ou privados, tais como os de educação, saúde, assistência social, cultura, segurança e administração pública, enquadram-se, na subcategoria de serviços, conforme as categorias de terceiro nível do Anexo V, sem prejuízo das dispensas e isenções previstas nesta Lei Complementar.

Art. 137. O licenciamento urbanístico e ambiental dos empreendimentos de parcelamento do solo para fins de loteamento e desmembramento não estará condicionado à prévia conclusão de procedimentos administrativos perante órgãos ou entidades externos à Administração Municipal, ressalvadas as hipóteses em que a legislação federal ou estadual expressamente exigir autorização, anuência ou manifestação prévia como requisito para sua aprovação ou implantação.

§ 1º As manifestações, anuências, autorizações ou documentos de competência de órgãos ou entidades estaduais, federais, concessionárias de serviços públicos ou outras entidades externas à Administração Municipal poderão ser exigidos como condicionantes da licença urbanística ou ambiental, desde que sua obtenção não constitua requisito legal indispensável à expedição da respectiva licença.

§ 2º A ausência das manifestações previstas no § 1º não impedirá a continuidade da análise nem a expedição da licença, quando juridicamente admissível, devendo constar expressamente do ato administrativo a obrigação de seu atendimento pelo empreendedor antes do início da atividade, obra ou intervenção a que se referirem.

§ 3º A exigência de manifestação de órgão ou entidade externa deverá ser fundamentada em nota técnica que demonstre sua pertinência com o empreendimento, vedada a formulação de exigências genéricas ou desprovidas de justificativa técnica.

§ 4º A Administração Municipal deverá estabelecer prazo para atendimento das condicionantes, observada a natureza da exigência e a legislação aplicável.

§ 5º A demora injustificada do órgão ou entidade externa na emissão da manifestação solicitada, por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias, autorizará a reavaliação administrativa da necessidade de manutenção da condicionante, mediante decisão técnica fundamentada, sem prejuízo das competências legais do órgão consultado.

§ 6º É vedada a exigência de manifestação de órgão ou entidade externa sobre matéria cuja análise esteja legalmente atribuída a outra etapa do procedimento de licenciamento, salvo quando houver necessidade de compatibilização técnica devidamente justificada.

Art. 138. Os usos do solo podem ocorrer nas seguintes modalidades:

I - uso único residencial;

II - uso único econômico; ou

III - uso misto.

§ 1º Considera-se uso único residencial aquele destinado unicamente à moradia, sem o exercício de atividade econômica no imóvel, admitidas apenas atividades acessórias ou complementares permitidas pela legislação aplicável.

§ 2º Considera-se uso único econômico aquele destinado unicamente ao exercício de atividades econômicas, sem utilização residencial no mesmo lote, gleba, edificação ou empreendimento.

§ 3º Considera-se uso misto a coexistência do uso residencial e econômico no mesmo lote, gleba, edificação ou empreendimento, de forma simultânea ou integrada.

§ 4º O uso misto somente será permitido nas zonas em que houver previsão expressa nesta Lei Complementar.

§ 5º O uso misto poderá ocorrer desde que a atividade econômica esteja em conformidade com os grupos de uso admitidos para a zona em que o imóvel estiver inserido.

§ 6º As atividades econômicas exercidas em uso misto poderão estar sujeitas à adoção de medidas mitigadoras, exigências operacionais, estudos específicos ou licenciamentos complementares, conforme suas repercussões no ambiente urbano e a legislação aplicável.

§ 7º O uso residencial não afasta a obrigatoriedade de atendimento das normas ambientais, sanitárias, de segurança, acessibilidade, mobilidade urbana e demais licenciamentos aplicáveis à atividade econômica exercida.

§ 8º O Município poderá estabelecer condições específicas de funcionamento, horários, controle operacional ou restrições complementares para atividades exercidas em uso misto, visando à compatibilização entre o uso residencial e a atividade econômica instalada.

Art. 139. A admissão dos usos do solo e de suas modalidades fica condicionada ao pleno atendimento das regras, parâmetros e condições estabelecidos nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. O exercício do uso do solo em desacordo com as condições de conformidade será caracterizado como uso em desconformidade com a legislação municipal.

Subseção I

Uso Residencial

Art. 140. A categoria de uso residencial, para fins de aplicação no zoneamento, subdivide-se nas seguintes subcategorias tipológicas:

I - Residencial Unifamiliar (R1);

II - Residencial Multifamiliar Horizontal (R2); e

III - Residencial Multifamiliar Verticalizado (R3).

Art. 141. As subcategorias tipológicas admitidas em cada zona estão expressamente definidas na Seção III deste Capítulo, no Capítulo V, no Capítulo VI, bem como na Tabela I do Anexo VI, não afastando a obrigatoriedade de cumprimento dos parâmetros urbanísticos e construtivos vigentes.

§ 1º A subcategoria Residencial Unifamiliar (R1) refere-se às habitações destinadas a abrigar uma única unidade habitacional por lote, sendo permitida, em chácaras, sítios e fazendas, a implantação de edificação acessória destinada à moradia de caseiros ou funcionários, com área máxima de 50 m² (cinquenta metros quadrados).

§ 2º A subcategoria Residencial Multifamiliar Horizontal (R2) refere-se às edificações destinadas à moradia de múltiplas famílias, compostas por duas ou mais unidades habitacionais implantadas horizontalmente no lote, incluindo casas isoladas, geminadas, em série, duplex e tipologias similares, limitadas a até 3 (três) pavimentos por unidade habitacional, sem configuração predominante de edificação vertical multifamiliar.

§ 3º Para fins de enquadramento como R2, não será admitida a existência de pavimento adicional acima do terceiro pavimento, ainda que parcial, ressalvadas exclusivamente:

I - estruturas destinadas a abrigar caixa d'água e equipamentos técnicos;

II - terraços, mirantes e elementos similares, desde que:

a) sejam integralmente descobertos;

b) não sejam implantados nas divisas laterais ou de fundos, devendo observar afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), nos termos do art. 1.301 do Código Civil brasileiro, Lei Federal nº 10.406, de 2002;

c) não possuam fechamento lateral que caracterize compartimentação ou acréscimo de área edificada computável como pavimento;

d) não configurem unidade autônoma nem área de permanência habitável;

e) observem os limites máximos de altura estabelecidos nesta Lei Complementar; e

III - coberturas verdes, desde que integralmente descobertas.

§ 4º A existência de qualquer elemento construído ou coberto acima do terceiro pavimento, ainda que parcial, descaracteriza a tipologia R2, implicando o enquadramento da edificação como Residencial Multifamiliar Vertical (R3).

§ 5º A subcategoria Residencial Multifamiliar Vertical (R3) refere-se às habitações destinadas à moradia de múltiplas famílias, compostas por duas ou mais unidades habitacionais, cuja tipologia construtiva:

I - exceda os parâmetros definidos para R2; e

II - apresente configuração construtiva predominante de edificação vertical multifamiliar.

§ 6º Enquadram-se como R3 as edificações que possuam terraço acima do terceiro pavimento com qualquer tipo de cobertura ou elemento construtivo coberto.

Art. 142. O uso residencial pode se dar como conforme ou desconforme.

§ 1º Considera-se uso residencial conforme aquele em que a edificação atende integralmente aos parâmetros urbanísticos e construtivos vigentes, bem como às definições estabelecidas para as subcategorias tipológicas admitidas na zona em que se insere.

§ 2º Considera-se uso residencial desconforme aquele em que a edificação não atende, total ou parcialmente, aos parâmetros urbanísticos e construtivos vigentes, ou apresente divergências em relação às definições das subcategorias tipológicas admitidas na zona em que se insere.

Subseção II

Uso Econômico

Art. 143. A categoria de uso econômico é dividida nas seguintes subcategorias:

I - Comércio;

II - Serviços;

III - Indústria;

IV - Mineração / Extrativismo; e

V - Agricultura.

Art. 144. As subcategorias previstas no art. 143 subdividem-se em categorias de terceiro nível, destinadas à classificação e ao enquadramento das atividades econômicas, conforme sua compatibilidade e aderência ao tecido urbano, sendo que as atividades constantes na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, instituída pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, serão enquadradas nas respectivas categorias com base na sua área útil da atividade e nos CNAEs informados na Consulta de Viabilidade Locacional e de Funcionamento, observados os critérios estabelecidos neste Capítulo.

Art. 145. As categorias de terceiro nível utilizadas para o enquadramento das atividades econômicas são:

I - Comércio:

a) Comércio de Atendimento Local (C1);

b) Comércio de Atendimento Geral (C2);

c) Comércio de Atendimento Principal (C3); e

d) Comércio Especial (C4);

II - Serviços:

a) Serviços Cotidianos e/ou de Atendimento Local (S1);

b) Serviços Amplos e/ou de Atendimento Geral (S2);

c) Serviços de Maior Complexidade e/ou Atendimento Específico (S3);

d) Serviços Especiais de Alojamento (SESP1);

e) Serviços Especiais de Educação, Cultura, Lazer e Similares (SESP2);

f) Serviços Especiais de Infraestrutura Elétrica, Hidráulica, Sanitária, de Telecomunicação, Mobilidade e Similares (SESP3);

g) Serviços Especiais de Saúde (SESP4); e

h) Serviços Especiais Públicos, Administrativos e Similares (SESP5);

III - Indústria:

a) Indústrias de Baixo Impacto e/ou Manufaturas (IND1);

b) Indústrias de Médio Impacto e/ou de Pequeno Porte (IND2);

c) Indústrias de Alto Impacto (IND3); e

d) Indústria Especial (INDESP);

IV - Mineração / Extrativismo: Operações Especiais de Mineração e Extrativismo (OPE-ME); e

V - Agricultura: Operações Especiais de Agricultura (OPE-AG).

§ 1º As atividades econômicas constantes na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE poderão ser enquadradas em mais de uma categoria de terceiro nível, conforme suas características operacionais e porte, nos termos definidos no Anexo V.

§ 2º O enquadramento resultará na inserção da atividade em um grupo de aderência ao tecido urbano, grupo G1, G2, G3 ou G4.

§ 3º A atividade se classificará como conforme quando atendidos:

I - os critérios para inserção em um grupo admitido na zona de interesse para exercer a atividade;

II - as exigências constantes nos Capítulos III, V e VI desta Lei Complementar;

III - as exigências constantes nos Anexos V e VI desta Lei Complementar;

IV - os parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar;

V - as legislações correlatas vigentes;

VI - as normas técnicas aplicáveis; e

VII - os licenciamentos e autorizações exigíveis, quando couber.

Art. 146. O agrupamento das categorias de terceiro nível, conforme sua aderência ao tecido urbano, resulta nos grupos G1, G2, G3 e G4.

§ 1º Grupo G1: compreende atividades econômicas de alta aderência a zonas de urbanização moderada, de requalificação ou como apoio cotidiano em zonas produtivas, englobando aquelas enquadradas nas categorias de terceiro nível a seguir:

I - Comércio de Atendimento Local (C1);

II - Serviços Cotidianos e/ou de Atendimento Local (S1); e

III - Indústrias de Baixo Impacto e/ou Manufaturas (IND).

§ 2º Grupo G2: compreende atividades econômicas de alta aderência às zonas de desenvolvimento, centros urbanos moderados e centralidades, abrangendo atividades com maior tolerância quanto ao porte e à operação, desde que garantidas condições de coexistência com o uso residencial, especialmente quanto às repercussões e incomodidades urbanas e ambientais, englobando aquelas enquadradas nas categorias de terceiro nível a seguir:

I - Comércio de Atendimento Geral (C2);

II - Serviços Amplos e/ou de Atendimento Geral (S2); e

III - Indústrias de Média Impacto e/ou de Pequeno Porte (IND2).

§ 3º Grupo G3: compreende atividades econômicas com aderência a tecidos urbanos preferencialmente destinados a produtividade ou de alta capacidade viária, cuja admissão em áreas com presença do uso residencial, será excepcional e condicionada à análise da capacidade de suporte da infraestrutura urbana, bem como do nível de repercussões e incômodos potencialmente danosos ao meio urbano e ambiental, englobando aquelas enquadradas nas categorias de terceiro nível a seguir:

I - Comércio de Atendimento Principal (C3);

II - Serviços de Maior Complexidade e/ou Atendimento Específico (S3); e

III - Indústrias de Alto Impacto (IND3).

§ 4º Grupo G4: compreende as atividades econômicas que demandam regulamentação específica por zona, cuja instalação e funcionamento estarão condicionados aos critérios estabelecidos para cada zona, podendo incluir exigências adicionais nos processos de licenciamento, estudos técnicos ou operacionais, englobando aquelas enquadradas nas categorias de terceiro nível a seguir:

I - Comércio Especial (C4);

II - Serviços Especiais de Alojamento (SESP1);

III - Serviços Especiais de Educação, Cultura, Lazer e Similares (SESP2);

IV - Serviços Especiais de Infraestrutura Elétrica, Hidráulica, Sanitária, de Telecomunicação, Mobilidade e Similares (SESP3);

V - Serviços Especiais de Saúde (SESP4);

VI - Serviços Especiais Públicos, Administrativos e Similares (SESP5);

VII - Indústria Especial (INDESP);

VIII - Operações Especiais de Mineração e Extrativismo (OPE-ME); e

IX - Operações Especiais de Agricultura Urbana (OPE-AGU).

Subseção III

Do Enquadramento Das Atividades Econômicas Nas Categorias De Terceiro Nível E Dos Parâmetros Aplicados No Anexo V

Art. 147. O ato da consulta de Viabilidade Locacional analisará a atividade econômica e seus CNAEs associados.

Parágrafo único. A viabilidade definirá a categoria de terceiro nível e o grupo condizente com a atividade econômica, observando:

I - todos os CNAEs associados à atividade, com prioridade ao CNAE principal e aos secundários;

II - a existência de CNAEs com impacto maior que os informados como principal e secundário;

III - o verdadeiro caráter da atividade;

IV - a área útil edificada, operacional e total da atividade;

V - o exercício, ou não, da atividade no local;

VI - a zona de interesse para o exercício da atividade, suas permissões e particularidades;

VII - seu enquadramento como Microempreendedor Individual – MEI; e

VIII - os licenciamentos, quando couber.

Art. 148. Para fins de aplicabilidade desta Lei Complementar, o Anexo V subsidiará o enquadramento da atividade econômica, a consulta de Viabilidade Locacional e a expedição do Alvará de Localização e Funcionamento.

Parágrafo único. A análise de Viabilidade Locacional informará ao empreendedor se o exercício da atividade econômica:

I - está em conformidade com as legislações vigentes e correlatas;

II - está apto a ser enquadrado na categoria de terceiro nível e grupo admitido na zona de interesse para o exercício; e

III - necessita de demais licenciamentos setoriais cabíveis.

Art. 149. Para fins de enquadramento nos termos do Anexo V, quando couber, as atividades econômicas serão analisadas com base nas seguintes áreas úteis, conforme definições constantes no Anexo I:

I - Área Útil Edificada (AUE);

II - Área Útil Operacional (AUO); e

III- Área Útil Econômica (AUEC).

Parágrafo único. A atividade econômica, com base na área útil informada, será classificada em uma categoria de terceiro nível quando estiver dentro da base mínima, teto máximo ou zona cinza das áreas úteis admitidas para a atividade, nos termos desta Lei Complementar e observadas as exigências deste Capítulo.

Art. 150. Para fins de enquadramento, consideram-se em Zona Cinza as atividades econômicas que excedam em até 10m² (dez metros quadrados) o limite de Área Útil Econômica – AUEC máxima admitida para uma categoria de terceiro nível.

§ 1º As atividades em Zona Cinza serão enquadradas na categoria imediatamente inferior, observados os critérios estabelecidos neste artigo e a natureza da atividade.

§ 2º Nas situações de Zona Cinza, o órgão licenciador poderá admitir o enquadramento da atividade na categoria imediatamente inferior, desde que atendidos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

I - o excedente de área útil não ultrapasse o limite de 10 m² (dez metros quadrados);

II - a atividade não gere repercussões ou impactos urbanos superiores aos admitidos para a categoria de enquadramento pretendida; e

III - fiquem garantidas a fluidez e a capacidade de suporte da infraestrutura viária, sem sobrecarga decorrente da área excedente.

Art. 151. Todas as atividades econômicas, exceto as liberadas expressamente nesta Lei Com-

plementar, devem observar as exigências viárias mínimas estabelecidas no Anexo V para o exercício no local.

Art. 152. O funcionamento de atividades econômicas exercidas no local ficará condicionado ao atendimento das exigências viárias mínimas estabelecidas no Anexo V, assim como das normas específicas da zona em que pretende exercer a atividade e dos licenciamentos exigidos pela legislação aplicável.

§ 1º Para fins de aplicação das exigências viárias, serão considerados os seguintes critérios:

I - o valor da caixa viária mediana; e

II - exigência quanto o valor mínimo da caixa viária mediana para:

a) vias existentes fora da Zona de Atividades Produtivas (ZAP);

b) vias existentes dentro da Zona de Atividades Produtivas (ZAP); e

c) vias novas ou reestruturadas.

§ 2º Para fins de aplicabilidade do Anexo V, bem como da compatibilidade das atividades econômicas ao tecido viário, adota-se o conceito de valor da caixa viária mediana conforme as especificações constantes no Anexo I.

§ 3º Consideram-se vias existentes todas as vias oficiais ou em processo de regularização, implantadas ou não, cuja oficialização ou implantação tenha ocorrido antes da entrada em vigor desta Lei Complementar, ressalvado o disposto no § 4º.

§ 4º As vias oficializadas, após a entrada em vigor desta Lei Complementar, serão consideradas como existentes enquanto:

I - apresentarem manutenção das características anteriores à entrada em vigor desta Lei Complementar; ou

II - apresentarem apenas modificações destinadas a revitalização, pavimentação ou melhoria que não impliquem alargamento, estreitamento ou expansão do logradouro e de sua geometria.

§ 5º Consideram-se vias novas ou reestruturadas, respectivamente:

I - vias oficiais efetivamente implantadas após a entrada em vigor desta Lei Complementar; e

II - vias oficiais, existentes ou novas, submetidas a intervenções que alterem suas características geométricas e operacionais.

§ 6º A dispensa de exigência viária para algumas atividades constantes no Anexo V não afasta a necessidade de a via ser oficializada perante o Município, ressalvadas exclusivamente as hipóteses expressamente previstas nesta Lei Complementar.

Art. 153. As atividades econômicas, quando não exercidas no local, estão dispensadas das seguintes exigências:

I - enquadramento nas categorias de terceiro nível, conforme este Capítulo;

II - enquadramento em grupo permitido na zona, conforme o Anexo VI, exceto para as atividades industriais;

III - localização em via oficializada; e

IV - atendimento às exigências de área útil e caixa viária mediana constantes no Anexo V.

§ 1º A atividade poderá ocorrer em qualquer zona, quando não exercida no local, desde que não apresente Área Útil Operacional – AUO, depósito de mercadorias ou garagens operacionais.

§ 2º As atividades não exercidas no local, que apresentem Área Útil Operacional – AUO, estão vedadas de utilizarem as flexibilizações constantes neste artigo.

§ 3º As atividades não exercidas no local, que apresentem repercussões não ficam dispensadas do cumprimento das medidas mitigadoras, quando couber.

§ 4º Na hipótese de a atividade econômica, registrada nos termos deste artigo, iniciar o exercício no local em desconformidade com os grupos e categorias de terceiro nível admitidos para a zona, bem como com as demais exigências estabelecidas para atividades exercidas no local, nas legislações correlatas e nos licenciamentos setoriais, quando couber, ficará sujeita à revogação do Alvará de Localização e Funcionamento ou autorização correspondente, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

§ 5º A liberação da qual se trata este artigo não afasta a obrigação da regularidade perante as legislações e licenciamentos setoriais correlatos à atividade, quando couber.

Art. 154. Para as atividades detentoras de Alvará de Localização e Funcionamento Definitivo, ou Provisório, bem como as atividades operantes pelo direito de permanência adquirido na vigência desta Lei Complementar, que estejam situadas, previamente a intervenções viárias, em vias existentes submetidas a processos de reestruturação, aplica-se o seguinte:

I - as atividades que comprovadamente possuam Alvará de Localização e Funcionamento e estejam localizadas no logradouro em data anterior à reestruturação viária poderão permanecer em exercício, ainda que o valor da caixa viária mediana resultante seja inferior ao mínimo estabelecido no Anexo V para a atividade;

II - a desconformidade viária superveniente, decorrente de reestruturação do logradouro, não impedirá a conversão do Alvará Provisório em Definitivo, nem a renovação destes para as atividades referidas no inciso I do caput;

III - para novas atividades, aplicam-se integralmente os parâmetros da via reestruturada, sendo vedado o exercício em caso de desconformidade com as legislações e licenciamentos setoriais correlatos à atividade, quando couber, bem como as exigências desta Lei Complementar e seus Anexos;

IV - para atividades que estejam localizadas na via em reestruturação e não exerçam a atividade no local, aplicam-se os critérios do inciso I do caput; e

V - para atividades que estejam localizadas na via em reestruturação, que não exerçam a atividade no local e desejem iniciar o exercício após a reestruturação, aplicar-se-ão os critérios do inciso III do caput.

§ 1º A permanência prevista neste artigo não autoriza a ampliação da atividade em desconformidade com os parâmetros viários vigentes, salvo mediante adequação às exigências aplicáveis.

§ 2º Considera-se caracterizada nova instalação quando houver implantação de nova atividade ou quando as atividades existentes apresentarem alterações substanciais quanto ao porte operacional, à área utilizada, à repercussão urbana ou ao enquadramento no Anexo V.

Art. 155. Considera-se atividade auxiliar ou complementar aquela exercida de forma acessória e subordinada à atividade principal regularmente instalada no imóvel, sendo permitida desde que:

I - esteja enquadrada na categoria de terceiro nível admitida na zona, conforme Anexo V;

II - esteja enquadrada em grupo admitido na zona, conforme Anexo VI; e

III - não seja exercida no local e esteja de acordo com os termos do art. 153.

§ 1º A atividade auxiliar, ou complementar, não poderá assumir predominância operacional, econômica, funcional ou de área em relação à atividade principal.

§ 2º A atividade auxiliar deve atender à legislação e aos licenciamentos setoriais correlatos, quando couber.

§ 3º Para atividades auxiliares não exercidas no local, aplicam-se as flexibilizações previstas no art. 153, o que não isenta a atividade do cumprimento das exigências constantes nos §§ 1º e 2º deste artigo.

§ 4º Verificado pelo Município que a atividade auxiliar ou complementar assumiu caráter de atividade principal ou está em desconformidade com os usos permitidos para a zona, poderá revogado o Alvará de Localização e Funcionamento ou a autorização correspondente, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

Art. 156. O exercício de atividades econômicas no Município observará os princípios da liberdade econômica, da boa-fé do particular, da razoabilidade regulatória e da simplificação dos procedimentos administrativos, sem prejuízo do cumprimento das normas urbanísticas, ambientais, sanitárias, de segurança e de posturas municipais.

Art. 157. A classificação de risco das atividades econômicas observará, subsidiariamente, os atos normativos estaduais e federais aplicáveis, especialmente aqueles relacionados à Rede Nacional para Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios – REDESIM.

Parágrafo único. A dispensa de atos públicos de liberação decorrente da classificação de baixo risco não afasta:

I - o cumprimento das normas de uso e ocupação do solo;

II - a compatibilidade da atividade com o zoneamento urbano; e

III - a observância das normas ambientais, sanitárias, edilícias e de segurança contra incêndio e pânico.

Art. 158. O enquadramento como Microempreendedor Individual – MEI não dispensa a observância das regras de uso e ocupação do solo, e a atividade pretendida deverá observar os requisitos de compatibilidade urbanística previstos nesta Lei Complementar.

Art. 159. As atividades econômicas geradoras de repercussões no ambiente urbano ficam condicionadas à adoção de medidas mitigadoras, nos termos desta Lei Complementar e dos respectivos licenciamentos setoriais.

Parágrafo único. As repercussões referidas no caput e seus respectivos índices de referência constantes do Anexo V são:

I - atração de elevado número de veículos leves (1);

II - atração de elevado número de veículos pesados (2);

III - atração de elevado número de pessoas (3);

IV - geração de riscos à segurança (4);

V - geração de efluentes atmosféricos (5);

VI - geração de efluentes líquidos especiais (6);

VII - geração de resíduos sólidos especiais ou de serviços de saúde (7);

VIII - geração de radiação ionizante ou não ionizante (8); e

IX - geração de ruídos e vibrações (9).

Art. 160. Considerando os critérios estabelecidos no Anexo V, bem como a análise de Viabilidade Locacional, o uso econômico será classificado como conforme ou desconforme.

§ 1º Considera-se uso econômico conforme aquele, exercido ou não no local, que, como nova atividade econômica ou atividade passível de adoção do direito de permanência, atenda:

I - aos critérios estabelecidos nesta Lei Complementar;

II - à categoria de terceiro nível e ao grupo admitido para a zona de exercício da atividade econômica, quando couber; e

III - aos licenciamentos setoriais e às demais legislações correlatas aplicáveis.

§ 2º Considera-se uso econômico desconforme aquele:

I - enquadrado em categoria de terceiro nível e grupo não admitido na zona de exercício da atividade econômica, quando couber; ou

II - que não atenda aos critérios previstos no § 1º deste artigo.

Art. 161. Os usos econômicos regularmente implantados no Município até a data de entrada em vigor desta Lei Complementar poderão permanecer em operação mediante adoção do direito de permanência, desde que observados os seguintes requisitos:

I - o uso econômico esteja em conformidade com os licenciamentos setoriais, com as legislações correlatas e com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo vigente à época de sua implantação; ou

II - o uso econômico, embora em desconformidade com esta Lei Complementar, possua Alvará de Localização e Funcionamento, definitivo ou provisório, expedido até a data de entrada em vigor desta Lei Complementar, observado integralmente o disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo.

§ 1º Será admitida a permanência do uso econômico em desconformidade com os usos estabelecidos para a zona em que se encontra localizado, desde que possua Alvará de Localização e Funcionamento Definitivo comprovadamente expedido em data anterior à entrada em vigor desta Lei Complementar.

§ 2º A renovação do Alvará de Localização e Funcionamento Definitivo e a manutenção do direito de permanência da atividade econômica ficam condicionadas:

I - à compatibilidade da atividade econômica com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo vigente anteriormente à entrada em vigor desta Lei Complementar;

II - à continuidade do exercício das atividades econômicas regularmente registradas antes da entrada em vigor desta Lei Complementar;

III - à renovação do Alvará de Localização e Funcionamento Definitivo nos prazos legalmente estabelecidos;

IV - ao atendimento dos licenciamentos setoriais exigíveis; e

V - ao cumprimento das legislações correlatas aplicáveis à atividade exercida, quando couber.

§ 3º Para os empreendimentos em desconformidade que possuam Alvará de Localização e Funcionamento Provisório expedido anteriormente à entrada em vigor desta Lei Complementar, será admitida a continuidade do exercício da atividade econômica e a posterior emissão do Alvará de Localização e Funcionamento Definitivo, desde que observadas as seguintes condições:

I - a atividade esteja de acordo com as exigências previstas no § 2º deste artigo;

II - a atividade esteja em processo de regularização para fins de obtenção do Alvará de Localização e Funcionamento Definitivo;

III - a atividade possua protocolo do pedido de emissão do Alvará de Localização e Funcionamento Definitivo, no prazo de até 6 (seis) meses contados da data de entrada em vigor desta Lei Complementar.

§ 4º O procedimento de emissão do Alvará de Localização e Funcionamento Definitivo previsto no § 3º deste artigo observará regime de transição legislativa.

§ 5º Compete exclusivamente ao empreendedor sanar as pendências necessárias ao atendimento dos requisitos previstos neste artigo para fins de obtenção do Alvará de Localização e Funcionamento Definitivo.

Art. 162. O prazo previsto no inciso III do § 3º do art. 161 poderá ser prorrogado, mediante ato do Poder Executivo, observados os critérios, condições e procedimentos estabelecidos em regulamento.

Parágrafo único. O regulamento de que trata o caput disporá sobre o procedimento administrativo aplicável à análise, emissão, renovação e regularização do Alvará de Localização e Funcionamento durante o regime de transição legislativa.

Art. 163. O descumprimento dos requisitos e dos prazos previstos nesta Lei Complementar implicará a perda do direito de permanência da atividade econômica.

§ 1º Na hipótese prevista no caput, ficará vedada a renovação do Alvará de Localização e Funcionamento, definitivo ou provisório.

§ 2º A atividade econômica em desconformidade que não atender aos requisitos previstos nesta Lei Complementar será considerada novo uso econômico, sujeitando-se integralmente às disposições urbanísticas, locacionais e de licenciamento estabelecidas nesta Lei Complementar.

Subseção IV

Das Mitigações Das Repercussões No Ambiente Urbano

Art. 164. As atividades classificadas quanto às repercussões no ambiente urbano deverão adotar medidas mitigadoras proporcionais aos impactos decorrentes de sua implantação e funcionamento, conforme disposto nesta Subseção.

§ 1º As medidas mitigadoras previstas nesta Subseção constituem exigências mínimas obrigatórias, sem prejuízo do cumprimento das normas ambientais, sanitárias, de segurança, acessibilidade, mobilidade urbana e demais legislações aplicáveis.

§ 2º O descumprimento das medidas mitigadoras sujeitará o responsável às penalidades previstas nesta Lei Complementar e na legislação específica aplicável.

§ 3º A verificação do cumprimento das medidas mitigadoras poderá ocorrer a qualquer tempo pelos órgãos municipais competentes, inclusive após a emissão do alvará de localização e funcionamento.

§ 4º Para as atividades sujeitas ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos termos da legislação aplicável, as medidas mitigadoras serão definidas no próprio EIV, servindo as previstas nesta Subseção como exigências mínimas, vedada a duplicidade de análise.

§ 5º Os quantitativos mínimos de medidas previstos nesta Subseção não impedem que o órgão municipal competente, mediante análise técnica fundamentada, exija a adoção de outras medidas dentre as listadas, sempre que necessárias à efetiva mitigação da repercussão, e não se consideram atendidos pelo simples cumprimento de obrigações já impostas por lei ou norma técnica, tais como o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB e as normas de acessibilidade.

Art. 165. As atividades enquadradas com repercussão por atração de elevado número de veículos leves (1) deverão adotar ao menos 1 (uma) das seguintes medidas mitigadoras:

I - implantação de área interna de espera, acumulação, embarque, desembarque ou atendimento de veículos, quando a natureza da atividade puder gerar filas na via pública;

II - disponibilização de vagas de estacionamento compatíveis com a demanda da atividade, observado o disposto nesta Lei Complementar;

III - implantação de sinalização interna de circulação de veículos e pedestres;

IV - adoção de sistema de agendamento, controle operacional dos acessos de entrada e saída de veículos, ou gestão de fluxo; ou

V - garantia de acesso seguro de veículos e pedestres ao empreendimento.

Art. 166. As atividades enquadradas com repercussão por atração de elevado número de veículos pesados (2) deverão adotar ao menos 1 (uma) das seguintes medidas mitigadoras:

I - implantação de área interna para carga, descarga, espera, estacionamento ou manobra de veículos pesados;

II - definição de acesso específico para veículos de carga, compatível com o porte e circulação da atividade;

III - implantação de sinalização interna de circulação e operação logística;

IV - utilização de sistema de agendamento ou controle de horários para carga e descarga;

V - execução de pavimentação, britamento ou outro tratamento adequado das áreas de circulação de veículos pesados;

VI - implantação de sistema de limpeza de vias, lavagem de pneus ou controle de arraste de terra e lama para a via pública;

VII - adoção de medidas para controle de poeira proveniente da circulação de veículos ou movimentação de materiais; ou

VIII - implantação de local adequado para armazenamento temporário de resíduos provenientes da operação logística.

Art. 167. As atividades enquadradas com repercussão por atração de elevado número de pessoas (3) deverão adotar ao menos 2 (duas) das seguintes medidas mitigadoras:

I - implantação de mecanismos de organização de filas, acesso, entrada, saída ou circulação interna de pessoas;

II - atendimento às normas federais, estaduais e municipais de acessibilidade aplicáveis;

III - disponibilização de instalações sanitárias compatíveis com a capacidade de público da atividade, quando exigido pela legislação aplicável;

IV - apresentação de plano de segurança, evacuação ou gerenciamento de público, quando exigido pela legislação específica ou pelo Corpo de Bombeiros Militar;

V - disponibilização de área interna destinada a embarque, desembarque ou espera de usuários; ou

VI - implantação de um sistema de adoção de horários, escalonamento de atendimento ou mecanismos operacionais destinados à redução de concentração excessiva de pessoas.

Art. 168. As atividades enquadradas com repercussão por geração de riscos à segurança (4) deverão adotar, no mínimo, 2 (duas) das seguintes ações mitigadoras:

I - possuir Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB;

II - manter extintores, hidrantes, iluminação de emergência, sinalização de rota de fuga e demais equipamentos de segurança em condições adequadas de funcionamento, quando exigidos;

III - armazenar produtos inflamáveis, químicos ou materiais perigosos em local apropriado, sinalizado e protegido contra vazamentos ou acidentes;

IV - instalar controle físico de acesso, cercamento, portões, cancelas ou sistemas similares, quando a atividade envolver restrição de acesso ou risco operacional;

V - manter saídas de emergência e rotas de circulação desobstruídas;

VI - afixar sinalização de segurança, advertência ou identificação de risco em locais visíveis; ou

VII - possuir plano de prevenção e resposta a emergências compatível com a atividade exercida, contemplando, quando aplicável, situações de incêndio, explosão, vazamento, acidentes operacionais ou riscos à vizinhança.

Art. 169. As atividades enquadradas com repercussão por geração de efluentes atmosféricos (5) deverão adotar ao menos 2 (duas) das seguintes medidas mitigadoras:

I - implantação de sistema de exaustão ou ventilação direcionada;

II - instalação de filtros, lavadores, dutos, chaminés ou equipamentos destinados à retenção ou dispersão de partículas, fumaça, vapores ou odores;

III - enclausuramento ou cobertura de equipamentos, áreas ou processos geradores de poeira, partículas ou vapores;

IV - implantação de barreiras físicas, vegetais ou elementos de contenção para redução da dispersão de partículas;

V - realização periódica de limpeza das áreas de circulação, armazenamento ou operação geradoras de poeira ou resíduos atmosféricos; ou

VI - manutenção periódica dos equipamentos geradores de emissões atmosféricas.

Art. 170. As atividades enquadradas com repercussão por geração de efluentes líquidos especiais (6) deverão adotar, no mínimo, 2 (duas) das seguintes ações mitigadoras:

I - instalação de caixa separadora de água e óleo, quando houver manipulação de substâncias oleosas ou combustíveis;

II - implantação de sistema de contenção para evitar o lançamento de efluentes em vias públicas, solo, rede de drenagem pluvial ou corpos hídricos;

III - destinação dos resíduos líquidos, oleosos, químicos ou contaminados por empresa licenciada ou sistema autorizado pelos órgãos competentes;

IV - manutenção e limpeza periódicas dos sistemas de coleta, contenção ou tratamento instalados;

V - armazenamento de produtos químicos, óleos ou substâncias contaminantes em local impermeabilizado e protegido contra vazamentos;

VI - conexão à rede pública de esgotamento sanitário, quando disponível e compatível com a atividade; ou

VII - apresentação, quando exigido pelos órgãos competentes, de comprovante de destinação

ambientalmente adequada dos resíduos líquidos especiais.

Art. 171. As atividades enquadradas com repercussão por geração de resíduos sólidos especiais ou de serviços de saúde (7) deverão adotar, no mínimo, 2 (duas) das seguintes ações mitigadoras:

I - realizar segregação e acondicionamento adequado dos resíduos gerados, conforme sua classificação;

II - manter os resíduos em local coberto, impermeabilizado, protegido contra vazamentos e com acesso restrito, quando aplicável;

III - promover destinação ambientalmente adequada dos resíduos por empresa, sistema ou serviço autorizado, quando exigido pela legislação aplicável;

IV - possuir Plano de Gerenciamento de Resíduos compatível com a atividade exercida, quando exigido pela legislação específica;

V - manter disponíveis comprovantes de coleta, transporte e destinação final dos resíduos, quando aplicável; ou

VI - adotar recipientes adequados e identificados para armazenamento temporário dos resíduos.

Art. 172. As atividades enquadradas com repercussão por geração de radiação ionizante ou não ionizante (8) deverão adotar, no mínimo, 2 (duas) das seguintes ações mitigadoras:

I - possuir licença, autorização ou cadastro emitido pelos órgãos competentes, quando exigido pela legislação aplicável;

II - manter sinalização de advertência nas áreas com presença de radiação ou equipamentos emissores, quando aplicável;

III - manter equipamentos emissores de radiação em condições adequadas de funcionamento e manutenção;

IV - restringir o acesso às áreas de operação ou armazenamento dos equipamentos emissores de radiação, quando aplicável;

V - possuir barreiras físicas, isolamento ou proteção das áreas sujeitas à exposição à radiação, quando exigido por norma técnica ou legislação específica; ou

VI - manter disponível, no estabelecimento, documentação técnica ou laudos exigidos pelos órgãos competentes.

Art. 173. As atividades enquadradas com repercussão por geração de ruídos e vibrações (9) deverão adotar, no mínimo, 2 (duas) das seguintes ações mitigadoras:

I - instalar barreiras acústicas, enclausuramento, revestimento acústico ou sistemas equivalentes de redução sonora, quando aplicável;

II - manter portas, janelas, equipamentos sonoros e máquinas voltados ou posicionados de forma a reduzir a propagação de ruídos para imóveis vizinhos;

III - utilizar bases amortecedoras, apoios antivibratórios ou sistemas de isolamento de vibração em máquinas e equipamentos, quando aplicável;

IV - restringir carga, descarga, movimentação operacional ou funcionamento de equipamentos ruidosos no período compreendido entre 21h (vinte e uma horas) e 6h (seis horas), quando a atividade confrontar com uso residencial ou misto, exceto para as atividades de lazer, cultura, entretenimento e alimentação;

V - manter máquinas, equipamentos e sistemas geradores de ruído ou vibração em condições adequadas de manutenção e funcionamento; ou

VI - possuir laudo acústico ou documento técnico equivalente, quando exigido pela legislação específica ou por órgão competente.

Art. 174. As medidas mitigadoras previstas nesta Subseção possuem caráter geral e subsidiário, aplicando-se sem prejuízo das exigências, condicionantes, medidas compensatórias ou mitigadoras estabelecidas em processos de licenciamento, fiscalização, controle urbanístico, ambiental, sanitário, de mobilidade, segurança ou demais procedimentos previstos na legislação aplicável.

§ 1º Havendo conflito, sobreposição ou divergência entre as medidas previstas nesta Subseção e aquelas definidas em processo específico ou estudo técnico, prevalecerão as exigências mais restritivas ou tecnicamente adequadas ao caso concreto.

§ 2º O cumprimento das medidas mitigadoras previstas nesta Subseção não dispensa o atendimento das exigências decorrentes de processos específicos, quando aplicáveis.

Art. 175. O processo de solicitação, comprovação e acompanhamento das medidas mitigadoras, bem como os respectivos fluxos, prazos e penalidades, quando aplicáveis, serão estabelecidos por meio de ato normativo do Poder Executivo.

Seção II

Do Tratamento Urbanístico Específico de Determinados Grupos de Atividades Econômicas

Subseção I

Das Atividades Classificadas como Serviços Especiais – SESP3

Art. 176. As atividades classificadas como Serviços Especiais – SESP 3, em razão da complexidade operacional, da variabilidade de porte e do potencial de impacto urbano, ambiental, logístico ou territorial, dependerão de Procedimento de Análise de Viabilidade Locacional e Operacional Especial previamente à emissão de consulta prévia, alvará, licenciamento urbanístico ou demais atos autorizativos municipais.

§ 1º O Procedimento de Análise de Viabilidade Locacional e Operacional Especial possui caráter técnico e preventivo, destinando-se à verificação da compatibilidade da atividade pretendida com:

I - a zona urbanística incidente;

II - a capacidade da infraestrutura urbana e viária existente;

III - as características territoriais, ambientais, urbanísticas e paisagísticas da área;

IV - os impactos decorrentes da implantação e do funcionamento da atividade; e

V - a necessidade de adoção de medidas mitigadoras, estudos específicos ou licenciamentos complementares.

§ 2º A análise prevista neste artigo deverá observar critérios objetivos e parâmetros mínimos relacionados à atividade pretendida, especialmente quanto:

I - ao porte operacional da atividade;

II - à área utilizada ou área construída;

III - à geração de tráfego de veículos leves e pesados;

IV - à necessidade de carga, descarga, espera, manobra ou estacionamento operacional;

V - ao potencial de geração de ruídos, vibrações, emissões atmosféricas, efluentes ou resíduos;

VI - aos impactos ambientais, urbanísticos ou de vizinhança;

VII - à compatibilidade com o sistema viário e com a classificação da via;

VIII - à inserção territorial e à compatibilidade com os usos predominantes do entorno;

IX - à proximidade de áreas ambientalmente sensíveis, áreas residenciais, equipamentos urbanos, áreas de preservação, escolas, hospitais ou demais usos sensíveis; e

X - à necessidade de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, licenciamento ambiental, autorização viária, anuência de órgãos externos ou demais procedimentos específicos previstos na legislação aplicável.

§ 3º A Comissão de Planejamento Territorial e Parcelamento do Solo realizará a análise técnica da atividade e emitirá parecer fundamentado quanto à sua viabilidade locacional e operacional.

§ 4º O parecer técnico poderá concluir:

I - pela viabilidade da atividade;

II - pela viabilidade condicionada ao cumprimento de medidas mitigadoras, adequações operacionais, apresentação de estudos complementares, obtenção de licenciamentos específicos ou atendimento de exigências técnicas; ou

III - pela inviabilidade da atividade, quando constatada incompatibilidade com as características urbanísticas, territoriais, ambientais, viárias ou de infraestrutura da área, ou quando os impactos identificados não puderem ser adequadamente mitigados.

§ 5º O parecer técnico será submetido à deliberação do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR, competindo a este decidir pela admissão, admissão condicionada ou não admissão da atividade no local pretendido, exceto quando a análise e o parecer técnico fundamentado da comissão de planejamento:

I - verificarem baixa complexidade operacional;

II - verificarem coerência com o tecido urbano e seu entorno; e

III - verificarem a desnecessidade de medidas mitigadoras.

§ 6º As decisões do COMPUR deverão ser expressamente motivadas e fundamentadas nos critérios previstos nesta Lei Complementar, no parecer técnico emitido e nos princípios do ordenamento territorial municipal.

§ 7º A admissão da atividade não dispensa a obtenção dos licenciamentos, autorizações, anuências ou demais atos exigidos pela legislação federal, estadual e municipal aplicável.

§ 8º O procedimento previsto neste artigo não implica autorização automática para funcionamento da atividade, nem dispensa o cumprimento das normas urbanísticas, ambientais, sanitárias, de mobilidade, segurança, acessibilidade e demais exigências aplicáveis.

§ 9º O Poder Executivo poderá regulamentar os procedimentos administrativos, documentação mínima, fluxos de análise, prazos, órgãos intervenientes e demais critérios complementares aplicáveis ao Procedimento de Análise de Viabilidade Locacional e Operacional Especial.

Subseção II

Das Atividades de Operações Especiais de Minerárias e Extrativistas – OPE-ME

Art. 177. As atividades classificadas como Operações Especiais de Mineração e Extrativismo - OPE-ME, em razão de sua natureza territorial, do potencial de impacto ambiental, operacional e logístico, bem como da existência de competência regulatória federal e estadual específica, dependerão de análise municipal de compatibilidade territorial e urbanística, sem prejuízo dos licenciamentos, autorizações e demais atos exigidos pelos órgãos competentes.

§ 1º A análise municipal prevista neste artigo não substitui nem dispensa:

I - títulos minerários, autorizações, permissões ou registros emitidos pela Agência Nacional de Mineração – ANM;

II - licenciamento ambiental;

III - autorizações de supressão vegetal, uso de recursos hídricos, intervenção ambiental ou demais atos exigidos pela legislação aplicável; e

IV - licenciamento viário, autorizações de trânsito, transporte ou demais exigências específicas incidentes sobre a atividade.

§ 2º A análise municipal de compatibilidade territorial e urbanística terá caráter técnico e preventivo, destinando-se à verificação dos impactos da atividade sobre o território municipal, especialmente quanto:

I - à compatibilidade da atividade com a zona urbanística incidente;

II - à inserção territorial e à compatibilidade com os usos predominantes do entorno;

III - à proximidade de áreas residenciais, núcleos urbanos, equipamentos públicos, áreas ambientalmente sensíveis, áreas de interesse hídrico, turístico, paisagístico ou cultural;

IV - à compatibilidade da atividade com a infraestrutura viária existente e com a circulação de veículos pesados;

V - aos impactos decorrentes de ruídos, vibrações, poeira, resíduos, movimentação de terra,

tráfego operacional ou alterações relevantes da paisagem;

VI - à compatibilidade da atividade com áreas de expansão urbana, adensamento urbano ou diretrizes territoriais do Município; e

VII - à necessidade de adoção de medidas mitigadoras, estudos específicos ou condicionantes urbanísticas complementares.

§ 3º A análise prevista nesta Subseção não poderá se fundamentar exclusivamente em critérios subjetivos, discricionários ou de conveniência administrativa, devendo possuir motivação técnica expressa baseada nos critérios previstos nesta Lei Complementar.

§ 4º O Município poderá estabelecer condicionantes urbanísticas e operacionais destinadas à mitigação dos impactos territoriais da atividade, especialmente relacionadas a:

I - circulação e acesso de veículos pesados;

II - horários operacionais;

III - controle de poeira, lama, resíduos, ruídos e vibrações;

IV - recuperação paisagística;

V - proteção da drenagem, das vias públicas e das áreas urbanizadas adjacentes; e

VI - rotas logísticas e acessos operacionais.

§ 5º O enquadramento das atividades previstas nesta Subseção não implica autorização automática para implantação, funcionamento ou operação da atividade, permanecendo obrigatória a observância da legislação federal, estadual e municipal aplicável.

§ 6º A análise municipal de compatibilidade territorial e urbanística poderá resultar em:

I - deferimento da atividade, quando constatada sua compatibilidade com os parâmetros urbanísticos e territoriais aplicáveis;

II - deferimento condicionado à adoção de medidas mitigadoras, adequações operacionais, apresentação de estudos complementares, obtenção de licenciamentos específicos ou atendimento de exigências técnicas necessárias à compatibilização da atividade com o local pretendido; ou

III - indeferimento, quando constatada incompatibilidade da atividade com as características urbanísticas, territoriais, ambientais, viárias ou de infraestrutura da área, ou quando os impactos identificados não puderem ser adequadamente mitigados.

§ 7º O deferimento, o deferimento condicionado ou o indeferimento deverão ser motivados em parecer técnico fundamentado, observados os critérios previstos nesta Lei Complementar e em sua regulamentação.

§ 8º O Poder Executivo poderá regulamentar os procedimentos administrativos, documentos técnicos mínimos, fluxos de análise e critérios complementares aplicáveis às atividades classificadas como OPE-ME.

§ 9º O deferimento ou deferimento condicionado da análise municipal de compatibilidade territorial e urbanística não gera direito adquirido à implantação, operação ou exploração da atividade, e a implantação, a operação ou a exploração permanecem condicionadas à obtenção dos licenciamentos, autorizações, permissões, registros, anuências e demais atos exigidos pelos órgãos federais, estaduais e municipais competentes.

Subseção III

Das Operações Especiais de Agricultura em Áreas Urbanas

Art. 178. As atividades classificadas no Grupo 4 (G4) como Operações Especiais de Agricultura – OPE-AG poderão ser exercidas nas zonas urbanísticas admitidas por esta Lei Complementar, observadas as disposições da Seção I do Capítulo III - Dos Usos do Solo, bem como os limites máximos de área operacional estabelecidos nesta Subseção.

§ 1º As disposições desta Subseção, referentes à Área Máxima Operacional, não se aplicam à Zona de Proteção do Ambiente Natural e de Atividades Rurais – ZPAN.

§ 2º A admissão das atividades previstas nesta Subseção não dispensa a obtenção de licenciamento ambiental, sanitário, de recursos hídricos, defesa agropecuária ou demais autorizações exigidas pelas legislações aplicáveis.

§ 3º Para fins desta Lei Complementar, considera-se área operacional para as atividades enquadradas como Operações Especiais de Agricultura - OPE-AG, a área efetivamente utilizada para cultivo, produção agrícola, aquicultura, viveiros, manejo, propagação vegetal, tanques, estruturas produtivas de apoio e demais instalações diretamente vinculadas à atividade.

§ 4º As atividades classificadas como OPE-AG permanecem sujeitas às classificações, repercussões, medidas mitigadoras, condicionantes operacionais e demais disposições aplicáveis previstas nesta Lei Complementar, observado o enquadramento definido nos Anexos V e VI.

Art. 179. As atividades classificadas como OPE-AG deverão observar os seguintes limites máximos de área operacional:

Zona Urbanística	Área Máxima Operacional
ZDC	250 m²
ZDP	400 m²
ZUM	600 m²
ZRUA	500 m²
ZEIA	750 m²
ZERV	1.250 m²
ZERP	1.250 m²
AEIC – Pinhões	1.250 m²
AEIC – Ribeirão da Mata	1.250 m²
AEIC – Taquaraçu de Baixo	1.250 m²
AEIC – Cemitério dos Escravizados	1.250 m²

§ 1º As atividades previstas nesta Subseção não serão admitidas:

I - na Zona de Atividades Produtivas – ZAP;

II - na Zona Especial do Centro Histórico – ZECH e suas Subáreas de proteção I, II, III e IV;

III - nas Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS;

IV - na AEIC – Centro Histórico;

V - na AEIC - Parte Baixa;

VI - na AEIC - Muro de pedras, e

VII - nas demais áreas cuja regulamentação específica disponha de forma adversa ao uso.

§ 2º As atividades classificadas como OPE-AG, quando localizadas na AEIC – Pinhões, no entorno da comunidade quilombola deverão observar a realização de Consulta Livre, Prévia e Informada – CLPI, nos termos da Convenção nº 169 da Organização Internacional do Trabalho – OIT, da legislação aplicável e dos protocolos comunitários existentes.

§ 3º As atividades classificadas como OPE-AG, quando localizadas na AEIC – Cemitério dos Escravizados, no entorno da comunidade quilombola deverão observar a realização de Consulta Livre, Prévia e Informada – CLPI, nos termos da Convenção nº 169 da Organização Internacional do Trabalho – OIT, da legislação aplicável e dos protocolos comunitários existentes.

§ 4º As atividades classificadas como OPE-AG, quando localizadas nas AEIC – Pinhões, Ribeirão da Mata, Taquaraçu de Baixo e Cemitério dos Escravizados, além das disposições dos §§ 2º e 3º deste artigo, devem observar as diretrizes previstas nas Subseções IV a VII da Seção IV do Capítulo VII relativas a essas AEIC.

§ 5º O exercício das atividades previstas nesta Subseção em área superior aos limites estabelecidos neste artigo caracterizará desconformidade urbanística, sujeitando o responsável às medidas administrativas previstas na legislação municipal.

§ 6º Os limites previstos neste artigo não se aplicam às atividades regularmente instaladas na data de entrada em vigor desta Lei Complementar, que observarão o direito de permanência previsto nos arts. 161 a 163.

Art. 180. As atividades classificadas como OPE-AG deverão ser compatíveis com os usos predominantes do entorno, sendo vedada a geração de impactos incompatíveis com a salubridade, segurança, mobilidade, sossego público, qualidade ambiental ou demais condições urbanísticas da área em que se inserirem.

Parágrafo único. O Município poderá determinar a adoção de medidas mitigadoras ou condicionantes operacionais quando constatada a ocorrência de impactos que comprometam a adequada convivência da atividade com os usos vizinhos ou com as características urbanísticas da área.

Subseção IV

Das Atividades Exercidas Dentro de Espaços Receptores - Shoppings, Mercados Públicos, Prédio de Sala Ou Galerias Comerciais

Art. 181. As atividades econômicas exercidas no interior de espaços receptores, como shopping centers, mercados públicos, edifícios de salas ou galerias comerciais, ficam sujeitas a regime diferenciado de enquadramento e admissão urbanística.

Parágrafo único. O tratamento diferenciado previsto no caput justifica-se pela existência de estudos, análises e licenciamentos ambientais ou urbanísticos prévios realizados pela estrutura receptora (polo gerador), aplicando-se regras específicas para as unidades autônomas ou lojistas.

Art. 182. Aplica-se às atividades econômicas exercidas no interior de Shopping Centers o seguinte regime urbanístico especial:

I - ficam dispensadas do enquadramento no grupo de uso originalmente admitido para a zona urbana correspondente, conforme o Anexo VI, sendo permitida a instalação de atividades cujas categorias de terceiro nível ou grupos de uso não sejam admitidos na zona;

II - a dispensa de enquadramento prevista no inciso I do caput não se aplica às atividades enquadradas no Grupo 4 (G4), as quais somente poderão ser instaladas caso sejam expressamente admitidas na zona de implantação da estrutura receptora (Shopping Center);

III - as atividades exercidas em espaços receptores, incluindo as atividades do Grupo 4 (G4) admitidas na zona, ficam dispensadas do cumprimento dos limites de Área Útil Edificada (AUE), Área Útil Operacional (AUO) e Área Útil Econômica (AUEC) máxima, bem como das exigências de caixa viária mínima estabelecidas nos Anexos V e VI desta Lei Complementar;

IV - as dispensas de que tratam os incisos I, II e III do caput não afastam a obrigatoriedade de obtenção dos licenciamentos setoriais pertinentes e do atendimento às legislações correlatas, quando couber; e

V - a exigência de regularidade e licenciamento de que trata o inciso IV do caput aplica-se de forma concomitante e individualizada tanto às atividades econômicas satélites (lojistas) quanto à própria estrutura receptora do Shopping Center.

Art. 183. Aplica-se às atividades econômicas exercidas no interior de Mercados Públicos, Edifícios de Salas ou Galerias Comerciais o seguinte regime urbanístico especial:

I - as atividades econômicas instaladas deverão, obrigatoriamente, estar enquadradas em grupo de uso e categoria de terceiro nível admitidos para a zona urbana correspondente, nos termos desta Lei Complementar e de seu Anexo VI;

II - a instalação de atividades no interior das estruturas receptoras não as exime do cumprimento dos limites de Área Útil Edificada (AUE), Área Útil Operacional (AUO) e Área Útil Econômica (AUEC) máxima estabelecidos nos Anexos V e VI desta Lei Complementar;

III - ficam dispensadas as atividades econômicas satélites do cumprimento das exigências de caixa viária mínima estabelecidas nos Anexos V e VI desta Lei Complementar;

IV - o exercício de atividade econômica no interior dos espaços receptores não afasta a obrigatoriedade de obtenção dos licenciamentos setoriais pertinentes e do atendimento às legislações correlatas, quando couber; e

V - a exigência de regularidade e licenciamento de que trata o inciso IV do caput aplica-se de forma concomitante e individualizada tanto às atividades econômicas satélites (lojistas ou feiras) quanto à própria estrutura receptora (Mercados Públicos, Edifícios de Salas ou Galerias Comerciais).

Seção III

Dos Usos Permitidos por Zonas

Subseção I

Zona De Desenvolvimento de Centralidades - ZDC

Art. 184. Na Zona de Desenvolvimento de Centralidades será admitido como modalidade de uso do solo o uso misto, conforme o Anexo VI.

Art. 185. Na Zona de Desenvolvimento de Centralidades será admitido o uso residencial unifamiliar (R1), multifamiliar horizontal (R2) e multifamiliar vertical (R3), conforme a Tabela I do Anexo VI.

Art. 186. Para a Zona de Desenvolvimento de Centralidades serã admitidos, integralmente, nos termos da Tabela I do Anexo VI:

I - as atividades comerciais atacadistas enquadradas na categoria de terceiro nível C1;

II - as atividades comerciais varejistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C1e C2;

III - os serviços enquadrados até a categoria de terceiro nível S1 e S2; e

IV - as indústrias enquadradas até a categoria de terceiro nível IND1.

Art. 187. Será admitido exclusivamente às atividades comerciais varejistas e de serviços enquadradas, respectivamente, como C3 e S3, nos termos da Tabela I do Anexo VI, observando:

I - a admissão de atividades comerciais enquadradas na categoria de terceiro nível C3 só se aplica às atividades varejistas, exceto aquelas listadas no Anexo VI; e

II - a admissão de serviços enquadrados até a categoria de terceiro nível S3 só se aplica às atividades listadas no Anexo VI.

Art. 188. A Zona de Desenvolvimento de Centralidades não admitirá:

I - as atividades comerciais atacadistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C2 e C3;

II - as atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria de terceiro nível C3 que estejam listadas no Anexo VI;

III - os serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S3, exceto os listados no Anexo VI; e

IV - as indústrias enquadradas nas categorias de terceiro nível IND2 e IND3.

Art. 189. As atividades enquadradas no Grupo 4, admitidas na Zona de Desenvolvimento de Centralidades - ZDC, estão expressamente listadas na Tabela II do Anexo VI, observado o seguinte:

I - os parâmetros estabelecidos na Tabela II do Anexo VI;

II - nos casos em que a atividade seja enquadrada como SESP3, a Análise de Viabilidade Locacional e Operacional Especial definirá a admissão da atividade na zona, nos termos da Subseção I da Seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, observados os licenciamentos e as legislação correlata, quando couber; e

III - para admissão na zona, as atividades enquadradas como OPE-ME e OPE-AG deverão observar os procedimentos previstos nas Subseções II e III da Seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, bem como os licenciamentos e a legislação correlata, quando couber.

Subseção II

Zona de Desenvolvimento Prioritário - ZDP

Art. 190. Na Zona de Desenvolvimento Prioritário será admitido como modalidade de uso do solo o uso misto, conforme Anexo VI.

Art. 191. Na Zona de Desenvolvimento Prioritário será admitido o uso residencial unifamiliar (R1), multifamiliar horizontal (R2) e multifamiliar vertical (R3), conforme a Tabela I do Anexo VI.

Art. 192. Para a Zona de Desenvolvimento Prioritário serão admitidos, integralmente, nos termos da Tabela I do Anexo VI:

I - as atividades comerciais atacadistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C1 e C2;

II - as atividades comerciais varejistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C1 e C2;

III - os serviços enquadrados nas categorias de terceiro nível S1 e S2; e

IV - as indústrias enquadradas nas categorias de terceiro nível IND1 e IND2.

Art. 193. Será admitido exclusivamente as atividades comerciais varejistas e de serviços enquadradas, respectivamente, como C3 e S3, nos termos da Tabela I do Anexo VI, observado o seguinte:

I - a admissão de atividades comerciais enquadradas na categoria de terceiro nível C3 só se aplica às atividades varejistas, exceto aquelas listadas no Anexo VI; e

II - a admissão de serviços enquadrados até a categoria de terceiro nível S3 só se aplica às atividades listadas no Anexo VI.

Art. 194. A Zona de Desenvolvimento Prioritário não admitirá:

I - as atividades comerciais atacadistas enquadradas na categoria de terceiro nível C3;

II - as atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria de terceiro nível C3 que estejam listadas no Anexo VI, nas colunas referentes à zona de que trata esta Subseção;

III - os serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S3, exceto os listados no Anexo VI, nas colunas referentes à zona de que trata esta Subseção, observado o inciso II do caput do art. 193; e

IV - as indústrias enquadradas na categoria de terceiro nível IND3.

Art. 195. As atividades enquadradas no Grupo 4 admitidas na Zona de Desenvolvimento Prioritário - ZDP, estão expressamente listadas na Tabela II do Anexo VI, observado o seguinte:

I - os parâmetros estabelecidos na tabela II do Anexo VI;

II - nos casos em que a atividade seja enquadrada como SESP3 a Análise de Viabilidade Locacional e Operacional Especial definirá a admissão da atividade na zona, nos termos da Subseção I da Seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, observados os licenciamentos e a legislação correlata, quando couber; e

III - para admissão na zona, as atividades enquadradas como OPE-ME e OPE-AG deverão observar os procedimentos previstos nas Subseções II e III da Seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, bem como os licenciamentos e a legislação correlata, quando couber.

Subseção III

Zona de Urbanização Moderada - ZUM (I)

Art. 196. Na Zona de Urbanização Moderada (I) será admitido como modalidade de uso do solo o uso misto, conforme o Anexo VI.

Art. 197. Na Zona de Urbanização Moderada (I) será admitido o uso residencial unifamiliar (R1), multifamiliar horizontal (R2) e multifamiliar vertical (R3), conforme a Tabela I do Anexo VI.

Art. 198. Para a Zona de Urbanização Moderada (I) serão admitidos, integralmente, nos termos da Tabela I do Anexo VI:

I - as atividades comerciais atacadistas enquadradas na categoria de terceiro nível C1;

II - as atividades comerciais varejistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C1 e C2;

III - os serviços enquadrados nas categorias de terceiro nível S1; e

IV - as indústrias enquadradas na categoria de terceiro nível IND1.

Art. 199. Para os bairros Chácara Santa Inês, Chácaras Granja Pousada Del Rey e Chácaras Gervásio Monteiro Lara serão admitidos, além dos usos constantes da Tabela I do Anexo VI:

I - todos os CNAEs associados a atividades comerciais atacadistas enquadradas na categoria de terceiro nível C2; e

II - todos os CNAEs associados a serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S2.

Art. 200. A Zona de Urbanização Moderada (I) não admitirá:

I - as atividades comerciais atacadistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C2, ressalvada a hipótese prevista no art. 199;

II - as atividades comerciais atacadistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C3;

III - as atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria de terceiro nível C3;

IV - os serviços enquadrados nas categorias de terceiro nível S2, ressalvada a hipótese prevista no art. 199;

V - os serviços enquadrados nas categorias de terceiro nível S3; e

VI - as indústrias enquadradas na categoria de terceiro nível IND2 e IND3.

Art. 201. As atividades enquadradas no Grupo 4 admitidas na Zona de Urbanização Moderada (I), ZUM (I), estão expressamente listadas na Tabela II do Anexo VI, observado o seguinte:

I - os parâmetros estabelecidos na Tabela II do Anexo VI;

II - nos casos em que a atividade seja enquadrada como SESP3, a Análise de Viabilidade Locacional e Operacional Especial definirá a admissão da atividade na zona, nos termos da Subseção I da Seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, observados os licenciamentos e a legislação correlata, quando couber; e

III - para admissão na zona, as atividades enquadradas como OPE-ME e OPE-AG deverão observar os procedimentos previstos nas Subseções II e III, da Seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, bem como os licenciamentos e a legislação correlata, quando couber.

Subseção IV

Zona de Urbanização Moderada - ZUM (II)

Art. 202. Na Zona de Urbanização Moderada (II) será admitido como modalidade de uso do solo o uso misto, conforme Anexo VI.

Art. 203. Na Zona de Urbanização Moderada (II) será admitido o uso residencial unifamiliar (R1), multifamiliar horizontal (R2) e multifamiliar vertical (R3), conforme a Tabela I do Anexo VI.

Art. 204. Para a Zona de Urbanização Moderada (II) serão admitidos, integralmente, nos termos da Tabela I do Anexo VI:

I - as atividades comerciais atacadistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C1 e C2;

II - as atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria de terceiro nível C1;

III - os serviços enquadrados nas categorias de terceiro nível S1 e S2; e

IV - as indústrias enquadradas nas categorias de terceiro nível IND1 e IND2.

Art. 205. Será admitido exclusivamente às atividades comerciais varejistas e de serviços enquadradas, respectivamente, como C3 e S3, nos termos da Tabela I do Anexo VI, observado o seguinte:

I - a admissão de atividades comerciais enquadradas na categoria de terceiro nível C3 só se aplica às atividades varejistas, exceto aquelas listadas no referido anexo; e

II - a admissão de serviços enquadrados até a categoria de terceiro nível S3 só se aplica às atividades listadas no referido anexo.

Art. 206. A Zona de Urbanização Moderada (II) não admitirá:

I - as atividades comerciais atacadistas enquadradas na categoria de terceiro nível C3;

II - as atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria de terceiro nível C3 que estão listadas no Anexo VI, nas colunas referentes à zona de que trata esta subseção;

III - os serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S3, exceto os listados no Anexo VI, nas colunas referentes à zona de que trata esta subseção; e

IV - as indústrias enquadradas na categoria de terceiro nível IND3.

Art. 207. As atividades enquadradas no Grupo 4, que estão admitidas na Zona de Urbanização Moderada, ZUM (II), estão expressamente listadas na Tabela II do Anexo VI, observado o seguinte:

I - os parâmetros estabelecidos na Tabela II do Anexo VI;

II - nos casos em que a atividade seja enquadrada como SESP3, a Análise de Viabilidade Locacional e Operacional Especial definirá sua admissão na zona conforme os termos da Subseção I da Seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, bem como os licenciamentos e a legislação correlata, quando couber; e

III - as atividades enquadradas como OPE-ME e OPE-AG, para admissão do exercício da atividade na zona, deverão seguir os procedimentos especificados nas Subseções II e III da Seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, bem como dos licenciamentos e das legislações correlatas, quando couber.

Subseção V

Zona de Requalificação Urbanística e Ambiental - ZRUA

Art. 208. Na Zona de Requalificação Urbanística e Ambiental será admitido como modalidade de uso do solo o uso misto, conforme o Anexo VI.

Art. 209. Na Zona de Requalificação Urbanística e Ambiental será admitido o uso residencial unifamiliar (R1), multifamiliar horizontal (R2) e multifamiliar vertical (R3), conforme a Tabela I do Anexo VI.

Art. 210. Para a Zona de Requalificação Urbanística e Ambiental será admitido, integralmente, nos termos da tabela I do Anexo VI:

I - as atividades comerciais atacadistas enquadradas na categoria de terceiro nível C1;

II - as atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria de terceiro nível C1;

III - os serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S1; e

IV - as indústrias enquadradas na categoria de terceiro nível IND1.

Art. 211. A Zona de Requalificação Urbanística e Ambiental não admitirá:

I - as atividades comerciais atacadistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C2 e C3;

II - as atividades comerciais varejistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C2 e C3;

III - os serviços enquadrados nas categorias de terceiro nível S2 e S3; e

IV - as indústrias enquadradas nas categorias de terceiro nível IND2 e IND3.

Art. 212. As atividades enquadradas no Grupo 4, que estão admitidas na Zona de Requalificação Urbanística e Ambiental - ZRUA, estão expressamente listadas na Tabela II do Anexo VI, observado o seguinte:

I - os parâmetros estabelecidos na Tabela II do Anexo VI;

II - nos casos em que a atividade seja enquadrada como SESP3, a Análise de Viabilidade Locacional e Operacional Especial definirá sua admissão na zona conforme os termos da Subseção I da Seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, bem como dos licenciamentos e das legislações correlatas, quando couber; e

III - as atividades enquadradas como OPE-ME e OPE-AG, para admissão do exercício da atividade na zona, deverão seguir os procedimentos especificados nas Subseções II e III da Seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, bem como dos licenciamentos e das legislações correlatas, quando couber.

Subseção VI

Zona de Atividades Produtivas- ZAP

Art. 213. Na Zona de Atividades Produtivas será admitido como modalidade de uso do solo o uso único econômico, conforme o Anexo VI.

Art. 214. Na Zona de Atividades Produtivas não será admitido o uso residencial conforme a Tabela I do Anexo VI.

Art. 215. Para a Zona de Atividades Produtivas serão admitidos, integralmente, nos termos da Tabela I do Anexo VI:

I - as atividades comerciais atacadistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C1, C2 e C3;

II - as atividades comerciais varejistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C1, C2 e C3;

III - os serviços enquadrados nas categorias de terceiro nível S1, S2 e S3; e

IV - as indústrias enquadradas nas categorias de terceiro nível IND1, IND2 e IND3.

Art. 216. Para a Zona de Atividades Produtivas não serão admitidas atividades do Grupo 4 (G4) enquadradas como OPE-AG.

Art. 217. As atividades enquadradas no Grupo 4, que estão admitidas na Zona de Atividades Produtivas - ZAP, estão expressamente listadas na Tabela II do Anexo VI, observado o seguinte:

I - os parâmetros estabelecidos na Tabela II do Anexo VI;

II - nos casos em que a atividade seja enquadrada como SESP3, a Análise de Viabilidade Locacional e Operacional Especial definirá sua admissão na zona conforme os termos da Subseção I da Seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, bem como dos licenciamentos e das legislações correlatas, quando couber; e

III - as atividades enquadradas como OPE-ME, para admissão do exercício da atividade na zona, deverão seguir os procedimentos especificados na Subseção II da Seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, bem como dos licenciamentos e das legislações correlatas, quando couber.

Subseção VII

Zona de Proteção do Ambiente Natural e de Atividades Rurais - ZPAN

Art. 218. Na Zona de Proteção do Ambiente Natural e de Atividades Rurais será admitido como modalidade de uso do solo o uso único econômico, conforme o Anexo VI.

Art. 219. Na Zona de Proteção do Ambiente Natural e de Atividades Rurais não será admitido o uso residencial urbano, ressalvadas a moradia do proprietário, do produtor ou do trabalhador rural vinculada à atividade rural exercida no imóvel e a edificação acessória para caseiros prevista no § 1º do art. 141 desta Lei Complementar, conforme a Tabela I do Anexo VI.

Art. 220. Para a Zona de Proteção do Ambiente Natural e de Atividades Rurais serão admitidos, nos termos da Tabela I do Anexo VI:

I - as atividades comerciais varejistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C1, C2 e C3, expressamente listadas no referido anexo;

II - os serviços enquadrados nas categorias de terceiro nível S1 e S2, expressamente listados no referido anexo; e

III - as indústrias enquadradas nas categorias de terceiro nível IND1 e IND2, expressamente listadas no referido anexo.

Art. 221. A Zona de Proteção do Ambiente Natural e de Atividades Rurais não admitirá:

I - as atividades comerciais atacadistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C1, C2 e C3;

II - as atividades comerciais varejistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C1, C2 e C3 que não estão listadas nas colunas do Anexo VI referentes à zona de que trata esta subseção;

III - os serviços enquadrados nas categorias de terceiro nível S1 e S2 que não estão listados nas colunas do Anexo VI referentes à zona de que trata esta subseção;

IV - os serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S3;

V - as indústrias enquadradas nas categorias de terceiro nível IND1 e IND2 que não estão listadas nas colunas do Anexo VI referentes à zona de que trata esta subseção; e

VI - as indústrias enquadradas nas categorias de terceiro nível IND3.

Art. 222. As atividades enquadradas no Grupo 4 admitidas na Zona de Proteção do Ambiente Natural e de Atividades Rurais - ZPAN estão expressamente listadas na Tabela II do Anexo VI, observado o seguinte:

I - os parâmetros estabelecidos na tabela II do Anexo VI;

II - nos casos em que a atividade seja enquadrada como SESP3, a Análise de Viabilidade Locacional e Operacional Especial definirá sua admissão na zona conforme os termos da Subseção I da Seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, bem como dos licenciamentos e das legislações correlatas, quando couber; e

III - as atividades enquadradas como OPE-ME e OPE-AG, para admissão do exercício da atividade na zona, deverão seguir os procedimentos especificados nas Subseções II e III da Seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, bem como dos licenciamentos e das legislações correlatas, quando couber.

Art. 223. Para as atividades econômicas admitidas enquadradas como OPE-AG, IND1 e IND2 aplica-se a dispensa da necessidade de oficialização viária e da cobrança do valor mínimo da caixa viária mediana conforme o Anexo V, observado o seguinte:

I - a liberação de que trata este artigo não se aplicará às atividades localizadas ao longo da MG-020; e

II - a liberação de que trata este artigo não afasta a necessidade de regularidade perante os licen-

ciamentos e as legislações correlatas, quando couber.

Art. 224. As admissões de uso na Zona de Proteção do Ambiente Natural e de Atividades Rurais - ZPAN, quando inseridos nas delimitações da Área de Proteção Ambiental (APA) de Andrequicé deverão observar as exigências, diretrizes, autorizações e demais requisitos instituídos na Lei nº 2.504, de 19 de dezembro de 2003, e demais legislações associadas à APA.

Parágrafo único. O enquadramento de atividades econômicas em grupo ou categoria de terceiro nível admitidas nesta subseção, quando inseridas nas delimitações da APA - Andrequicé, somente será autorizado mediante atendimento da Lei nº 2.504, de 2003, e demais legislações e licenciamentos correlatos.

CAPÍTULO IV

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Dos Parâmetros Urbanísticos Gerais

Art. 225. Qualquer terreno situado dentro do perímetro urbano do Município de Santa Luzia poderá receber edificação, desde que constituído de lote ou conjunto de lotes que faça parte de parcelamento do solo devidamente aprovado pelo Município e registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º Serão considerados equivalentes a lote ou conjunto de lotes que faça parte de parcelamento do solo devidamente aprovado pelo Município os terrenos que atendam aos seguintes requisitos:

I - estejam inseridos em área classificada como ocupação remanescente de processos antigos de parcelamento do solo, previsto no Plano Municipal de Regularização Fundiária Sustentável do Município de Santa Luzia;

II - tenham área inferior à área máxima permitida para lotes no zoneamento em que se inserem; e

III - tenham frente para logradouro público.

§ 2º Os terrenos de propriedade da União, do Estado ou do Município ficam isentos das limitações de que trata o caput, desde que destinados ao uso institucional, com a implantação de edificações para equipamentos públicos comunitários, mantidos pelos entes públicos supracitados.

§ 3º Nos casos previstos no § 2º fica permitida a expedição de Alvará Provisório para início de construção e/ou execução de obra pública.

Art. 226. A ocupação das Áreas Urbanas, de Expansão Urbana e de Interesse Ambiental deverá obedecer aos parâmetros estabelecidos no Anexo IV – Parâmetros Urbanísticos e aos demais parâmetros definidos nesta Lei Complementar.

Art. 227. Em lote ou conjunto de lotes destinados à edificação de um mesmo empreendimento, inseridos em zonas distintas, prevalecerão as determinações de uso e ocupação incidentes sobre a porção de maior área.

Parágrafo único. Caso seja de interesse do requerente adotar os parâmetros estabelecidos ao zoneamento com menor incidência de área no lote ou conjunto de lotes, poderá ser protocolado um requerimento administrativo, que será analisado por técnicos da Gerência de Licenciamento Urbanístico e Arquitetônico.

Art. 228. O lote ou conjunto de lotes inseridos na Zona de Atividades Produtivas – ZAP, localizados na região de São Benedito, poderá adotar os parâmetros urbanísticos e usos previstos para o zoneamento existente em seu entorno, mediante autorização prévia do Poder Público, observado o procedimento estabelecido neste artigo.

§ 1º O interessado na adoção dos parâmetros urbanísticos previstos no caput deverá protocolar requerimento administrativo devidamente fundamentado, acompanhado dos documentos e informações necessários à sua análise.

§ 2º O requerimento será submetido à análise técnica da Comissão de Planejamento Territorial e Parcelamento do Solo, que emitirá manifestação quanto à pertinência e à viabilidade da adoção dos parâmetros urbanísticos pretendidos.

§ 3º Após a adesão à zona pretendida, serão aplicados, para fins de definição das modalidades de uso e dos tipos de uso residencial e econômico permitidos, os critérios e as condições estabelecidos na subseção correspondente à zona final definida para o lote ou conjunto de lotes, constante da Seção III do Capítulo III desta Lei Complementar, bem como nos Anexos V e VI, referentes à zona estabelecida.

§ 4º A autorização de que trata o caput deverá considerar a compatibilidade dos parâmetros urbanísticos pretendidos com as características da área, do lote ou conjunto de lotes e de seu entorno, bem como o interesse urbanístico e o adequado ordenamento territorial.

Art. 229. Para fins desta Lei Complementar, são considerados parâmetros urbanísticos:

I - coeficiente de Aproveitamento (CA);

II - coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin);

III - coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb);

IV - coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAm);

V - taxa de Ocupação (TO);

VI - taxa de Permeabilidade (TP);

VII - altura máxima (gabarito);

VIII - recuos mínimos;

IX - quota por unidade habitacional; e

X - vagas de estacionamento.

Subseção I

Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 230. O aproveitamento do potencial construtivo do lote deverá observar:

I - o coeficiente de aproveitamento mínimo, quando exigido;

II - o coeficiente de aproveitamento básico, como direito de construir sem contrapartida;

III - o coeficiente de aproveitamento máximo, como limite absoluto; e

IV - os demais parâmetros urbanísticos aplicáveis.

Art. 231. Não serão computadas para efeito de cálculo da área líquida edificada:

I - áreas cobertas destinadas a estacionamento de veículos, em edificações residenciais ou não residenciais, exceto quando se tratar de edifícios-garagem;

II - áreas de uso comum em edificações residenciais multifamiliares e em edificações não residenciais;

III - áreas mínimas destinadas à circulação coletiva, horizontal e vertical;

IV - varandas abertas vinculadas a unidades residenciais, limitadas a 10% (dez por cento) da área do respectivo pavimento;

V - reservatórios de água, barriletes, casas de máquinas, subestações e demais compartimentos técnicos;

VI - abrigos para instalações prediais e depósitos de gás;

VII - áreas destinadas ao armazenamento e manejo de resíduos sólidos;

VIII - guaritas com área máxima de até 6,00m² (seis metros quadrados), nos casos em que houver previsão de banheiro acessível, a área máxima poderá ser ampliada para até 8,00m² (oito metros quadrados);

IX - dependências de zeladoria com área máxima de 15,00m² (quinze metros quadrados), desde que dotadas de instalação sanitária;

X - cobertura no trajeto acessível entre a guarita e a entrada principal da edificação, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e máxima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

XI - antecâmaras, quando exigidas pelas normas de prevenção e combate a incêndio e pânico;

XII - áreas edificadas em cobertura vinculadas a unidades residenciais, limitadas a 20% (vinte por cento) da área do pavimento imediatamente inferior, desde que a área total edificada na cobertura não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) desse pavimento; e

XIII - a área ocupada por uso não residencial no pavimento térreo associada à fachada ativa, nos termos do § 5º do art. 220 da Lei Complementar nº 4.917, de 2025, Plano Diretor.

Art. 232. Nas edificações destinadas a uso não residencial, os compartimentos com pé-direito superior a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) terão sua área computável considerada como aquela resultante da aplicação de fator multiplicador sobre a área do compartimento, conforme os seguintes critérios:

I - pé-direito superior a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e igual ou inferior a 5,80m (cinco metros e oitenta centímetros): a área do compartimento será multiplicada por 1,5 (um vírgula cinco); ou

II - pé-direito superior a 5,80m (cinco metros e oitenta centímetros): a área do compartimento será multiplicada por 2,0 (dois).

Art. 233. Poderá ser admitido pé-direito superior a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) sem acréscimo na área computável, desde que haja justificativa técnica no projeto arquitetônico, seja comprovada a necessidade funcional e não haja aumento de carga urbanística.

Art. 234. Os valores do Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin), Básico (CAb) e Máximo (CAm) são definidos por zona urbana e áreas especiais, sendo apresentados no Anexo IV desta Lei Complementar.

Subseção II

Da Implantação da Edificação

Art. 235. O afastamento frontal, definido como a distância entre a edificação e o alinhamento do lote, deverá ser de, no mínimo, 3,00m (três metros), ressalvadas as disposições específicas aplicáveis às áreas especiais instituídas por dossiês de tombamento.

§ 1º No afastamento frontal mínimo, é vedada, em qualquer hipótese, a construção de edificações em nível inferior ao terreno natural, adotando-se como referência o nível do alinhamento do lote.

§ 2º Poderão ser admitidas ocupações no afastamento frontal mínimo, desde que implantadas em nível igual ao alinhamento do lote, para os compartimentos definidos nos incisos VI, VII, VIII e X do art. 231.

§ 3º Os compartimentos previstos no inciso VI do caput do art. 231 somente serão admitidos no afastamento frontal quando possuírem altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), área máxima de 5,00m² (cinco metros quadrados), ocuparem, no máximo, 30% (trinta por cento) da extensão da testada do lote, atenderem às normas técnicas específicas aplicáveis e forem destinados exclusivamente às instalações da edificação.

§ 4º As áreas destinadas ao armazenamento e manejo de resíduos sólidos previstas no inciso VII do caput do art. 231 somente serão admitidas no afastamento frontal quando possuírem altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), área máxima de 5,00m² (cinco metros quadrados), atenderem às normas sanitárias e ambientais aplicáveis e forem destinadas exclusivamente ao armazenamento temporário de resíduos sólidos.

§ 5º Nos trechos de vias em que houver previsão oficial de alargamento viário ou modificação da seção transversal da via, deverá ser acrescida ao afastamento frontal mínimo a faixa necessária à implantação da diretriz viária definida pelo Município.

§ 6º Os parâmetros urbanísticos e os afastamentos estabelecidos no § 5º serão considerados em relação às novas dimensões dos lotes decorrentes do alargamento viário, o qual não gerará direito à indenização em razão da desapropriação da parcela do imóvel atingida.

§ 7º Nas edificações de uso residencial, é vedada a utilização do afastamento frontal mínimo para estacionamento de veículos.

Art. 236. Poderá ser admitida redução ou flexibilização do afastamento frontal, mediante lei específica, em:

I - zona de centralidades;

II - eixos estruturantes;

III - zona de requalificação urbana; ou

IV - áreas especiais de interesse social.

Parágrafo único. A implantação de fachada ativa, a qualificação do passeio público ou a ampliação da área de fruição poderá justificar redução do recuo frontal, mediante lei específica nos termos desta Lei Complementar.

Art. 237. Os afastamentos das edificações em relação às divisas laterais e de fundo deverão observar os critérios estabelecidos neste artigo, visando assegurar condições adequadas de ventilação, insolação, conforto ambiental e integração urbana.

§ 1º Nas divisas laterais e de fundo, a altura da edificação, medida verticalmente em qualquer ponto, não poderá exceder 7,00m (sete metros), tomando-se como referência o perfil natural do terreno na respectiva divisa.

§ 2º Para os fins deste artigo, considera-se perfil natural do terreno aquele existente anteriormente a qualquer intervenção de movimentação de terra, devendo sua configuração ser comprovada por meio de levantamento topográfico, planta CP ou curvas de nível constantes do sistema de geoprocessamento de dados do Município, vigentes à época da aprovação do projeto.

§ 3º Para fins de definição dos afastamentos laterais e de fundo:

I - nas edificações de 1 (um) a 2 (dois) pavimentos, será permitida a construção nas divisas laterais e de fundo, desde que não haja aberturas voltadas para o terreno vizinho destinadas à ventilação ou iluminação e observado o disposto no § 1º;

II - nas edificações de 3 (três) a 4 (quatro) pavimentos, deverão ser observados afastamentos mínimos de:

a) 2,00 m (dois metros), para edificações unifamiliares; ou

b) 2,30 m (dois metros e trinta centímetros), para edificações não residenciais e multifamiliares verticais; ou

III - para edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos, os afastamentos laterais e de fundo deverão ser acrescidos de 0,50m (cinquenta centímetros) a cada conjunto adicional de 2 (dois) pavimentos.

§ 4º Para fins de contabilização de pavimentos, será adotado o pé-direito estrutural padrão de 3,00 m (três metros).

§ 5º Caso o pé-direito estrutural seja superior a 3,00m (três metros), a cada fração de 3,00 m (três metros) será computado um pavimento adicional.

§ 6º Acima da cota correspondente ao último pavimento edificado sem afastamentos, os elementos construtivos implantados nas divisas, tais como telhados, platibandas e muros, ficam limitados à altura máxima de 0,90m (noventa centímetros), excetuando-se a caixa d'água, cuja altura poderá atingir até 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

§ 7º Quando não houver aberturas voltadas para as divisas, os afastamentos laterais e de fundo não poderão ser inferiores a 0,9m (noventa centímetros), exceto nos casos em que seja permitida a edificação nas divisas.

§ 8º Para as áreas comuns, o afastamento mínimo será de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 9º Elementos arquitetônicos da edificação, tais como brises, jardineiras, elementos decorativos, elementos estruturais, equipamentos de ar-condicionado e plataformas técnicas, poderão avançar sobre as áreas delimitadas pelos afastamentos mínimos em até 0,80 m (oitenta centímetros).

§ 10. A caixa d'água implantada junto às divisas deverá atender, cumulativamente, aos seguintes critérios:

I - possuir projeção em planta limitada a, no máximo, 30% (trinta por cento) da extensão da divisa em que se insere;

II - não configurar compartimento habitável ou de permanência, sendo vedada sua utilização para quaisquer outros fins; e

III - apresentar dimensão compatível com sua função técnica, vedada a caracterização de volume edificado autônomo.

§ 11. As beirais e as marquises poderão avançar sobre as áreas delimitadas pelos afastamentos mínimos em até 0,80m (oitenta centímetros).

§ 12. Os afastamentos mínimos entre edificações a serem construídas em um único lote ou conjunto de lotes devem ser considerados como iguais ao dobro dos afastamentos mínimos às divisas laterais e de fundo estabelecidos nesta Lei Complementar para as edificações comuns.

§ 13. Em todos os casos, deverá ser observado o disposto no art. 1.301 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Código Civil.

§ 14. Para fins de aplicação deste artigo, os afastamentos serão medidos perpendicularmente à divisa do lote.

Subseção III

Da Permeabilidade e Drenagem

Art. 238. A Taxa de Permeabilidade (TP) é a proporção mínima da área do lote que deve permanecer permeável, composta por áreas vegetadas ou superfícies que permitam a infiltração efetiva das águas pluviais no solo natural, contribuindo para o equilíbrio ambiental e para a redução da sobrecarga do sistema público de drenagem urbana.

§ 1º Não serão consideradas áreas permeáveis:

I - áreas sobre lajes, subsolos ou quaisquer estruturas impermeabilizadas;

II - áreas com pavimentação impermeável; e

III - áreas com revestimentos drenantes que não garantam infiltração efetiva no solo natural.

§ 2º Poderão ser consideradas como áreas parcialmente permeáveis, desde que comprovada sua capacidade de infiltração, conforme critérios estabelecidos em regulamento:

I - pavimentos intertravados drenantes;

II - soluções de drenagem sustentável.

§ 3º Para fins do disposto no inciso II do § 2º, poderão ser adotados mecanismos compensatórios de drenagem e sustentabilidade, tais como:

I - jardins drenantes;

II - pavimentos permeáveis;

III - reservatórios de retenção;

IV - telhados verdes;

V - soluções baseadas na natureza.

§ 4º O órgão licenciador municipal poderá exigir, a qualquer tempo, para fins de comprovação da eficiência dos sistemas adotados:

I - ensaios de permeabilidade;

II - memoriais de cálculo;

III - estudos hidrológicos.

§ 5º Fica vedado o cômputo, para fins de atendimento à Taxa de Permeabilidade mínima, de áreas vegetadas situadas em áreas privativas de unidades autônomas em edificações multifamiliares ou de uso misto, devendo a totalidade da área permeável exigida estar localizada em áreas de uso comum.

§ 6º A área de cobertura da edificação não será considerada como área permeável, podendo, excepcionalmente, contribuir para o atendimento da taxa de permeabilidade em até 30% (trinta por cento), desde que:

I - sejam implantados sistemas de retenção, detenção ou infiltração de águas pluviais; e

II - seja comprovado desempenho equivalente à infiltração no solo natural.

§ 7º As áreas destinadas a estacionamento de veículos não serão consideradas como área permeável, ainda que implantadas sobre superfície vegetada ou com pavimentação drenante.

§ 8º Em tipologias geminadas com acessos independentes, a área permeável vegetada deverá ser distribuída proporcionalmente entre todas as unidades, vedada a unidade sem área permeável vegetada.

§ 9º No mínimo 60% (sessenta por cento) da Taxa de Permeabilidade exigida deverá ser atendida por área vegetada em solo natural.

§ 10. As soluções projetuais de gentileza urbana poderão complementar o atendimento da Taxa de Permeabilidade, desde que não substituam a exigência mínima de área permeável em solo natural e comprovem desempenho ambiental equivalente ou superior.

§ 11. O Município poderá conceder incentivos urbanísticos para empreendimentos que superem os índices mínimos de sustentabilidade previstos nesta Lei Complementar.

§ 12. O Poder Executivo regulamentará:

I - critérios técnicos de aferição da permeabilidade;

II - coeficientes de equivalência para superfícies parcialmente permeáveis;

III - parâmetros de desempenho para sistemas de drenagem sustentável; e

IV - critérios para concessão de incentivos urbanísticos.

§ 13. Lei ou regulamento específico poderá estabelecer soluções alternativas de atendimento à Taxa de Permeabilidade, desde que comprovada eficiência igual ou superior à infiltração direta no solo natural.

Seção II

Dos Estacionamentos em Empreendimentos

Art. 239. Os empreendimentos deverão prever vagas de estacionamento e infraestrutura de mobilidade conforme:

I - uso da edificação;

II - porte do empreendimento;

III - localização urbana; e

IV - diretrizes do Plano Diretor e da política municipal de mobilidade.

Art. 240. Poderão ser exigidas:

I - vagas para bicicletas;

II - infraestrutura para mobilidade elétrica;

III - áreas de embarque e desembarque;

IV - vagas para visitantes;

V - medidas de mitigação de impacto viário.

Subseção I

Das Disposições de Acessibilidade e Circulação Interna dos Empreendimentos de Uso Residencial

Art. 241. Os estacionamentos destinados a veículos em empreendimentos de uso residencial deverão ser dimensionados conforme os parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar, na legislação de trânsito vigente e nas normas técnicas aplicáveis da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 242. A quantidade mínima de vagas definida nesta Lei Complementar deverá corresponder a vagas livres, não sendo computadas vagas presas para fins de atendimento ao quantitativo exigido, ressalvadas as hipóteses para empreendimentos multifamiliares R3, poderão ser previstas vagas presas destinadas à mesma unidade.

§ 1º Deverão ser atendidas todas as legislações vigentes quanto à reserva de percentual de vagas de veículos leves para pessoas idosas e pessoas com deficiência, podendo ser solicitado adicional de percentual pelo Município de acordo com a tipologia e uso do empreendimento.

§ 2º Na hipótese de a aplicação do percentual previsto no § 1º resultar em número inferior a 1 (uma) vaga, deverá ser garantida, no mínimo, 1 (uma) vaga destinada a pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 243. Nas edificações destinadas ao uso residencial multifamiliar com acessos compartilhados e que possuam vagas vinculadas às unidades, as vagas reservadas para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, de que trata o § 1º do art. 242, deverão ser adicionais, localizadas em área comum e disponibilizadas à administração do condomínio.

Parágrafo único. Excetuado o disposto no § 2º do art. 242, quando a aplicação dos percentuais previstos no § 1º do art. 242 resultar em número não inteiro, será desprezada a fração, adotando-se o número inteiro inferior.

Art. 244. As vagas reservadas para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida deverão estar devidamente sinalizadas e atender aos critérios de localização, dimensionamento e sinalização estabelecidos nas normas técnicas vigentes da ABNT, especialmente a NBR 9050 e NBR 16537, e na legislação de trânsito.

Art. 245. Não será admitida a regularização, por meio de legislação de anistia ou instrumento equivalente, de edificações em desacordo com as normas federais de acessibilidade, especialmente quanto à reserva de vagas para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, sendo obrigatória a observância dessas disposições para edificações executadas após a data de promulgação da respectiva legislação federal.

Art. 246. É vedada a utilização de calçadas e demais áreas públicas destinadas à circulação de pedestres para estacionamento, parada, guarda de veículos, bem como para a realização de manobras ou circulação de veículos, devendo todas as operações ocorrerem exclusivamente no interior do lote, observando-se o disposto na Lei Federal nº 9.503, de 23 de setembro de 1997, Código de Trânsito Brasileiro, e na Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015, Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência.

Art. 247. Em todos os estacionamentos deverá ser assegurada faixa destinada à circulação de pedestres, de forma contínua e desobstruída, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), sendo vedado o seu compartilhamento com a circulação de veículos, garantindo trajeto seguro até o local de interesse e integrando a rota acessível, em conformidade com as normas técnicas de acessibilidade vigentes.

Parágrafo único. As faixas destinadas à circulação de pedestres deverão ser interligadas por meio de faixas de pedestres, a cada 50m (cinquenta metros) de extensão.

Art. 248. Nas edificações de uso residencial com capacidade de até 20 (vinte) vagas de estacionamento, será admitida uma única faixa de circulação de veículos, com largura mínima de 3,70m (três metros e setenta centímetros).

Art. 249. Nas edificações de uso residencial com capacidade superior a 20 (vinte) vagas, as faixas de circulação interna deverão observar as seguintes larguras mínimas:

I - 3,00 m (três metros), quando a circulação for estabelecida em sentido único; ou

II - 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros), quando a circulação for estabelecida em sentido duplo.

Art. 250. Os empreendimentos que possuam capacidade igual ou superior a 40 (quarenta) vagas de estacionamento deverão dispor de faixas de acumulação internas ao lote para o acesso de veículos:

I - a extensão da faixa de acumulação de que trata o caput será dimensionada na proporção mínima de 5,00m (cinco metros) para cada grupo de 40 (quarenta) vagas ou fração;

II - a extensão da faixa de acumulação será medida a partir do alinhamento do imóvel (testada) até o primeiro ponto de controle de acesso ou área de manobra que possa causar a retenção de veículos; e

III - na hipótese de o empreendimento possuir mais de um acesso de entrada, a extensão total da faixa de acumulação poderá ser redistribuída entre os acessos propostos, desde que cada segmento possua dimensão mínima múltipla de 5,00 m (cinco metros).

Art. 251. Em empreendimentos residenciais cujo dimensionamento ou projeto preveja mais de 80 (oitenta) vagas de estacionamento, será obrigatória a implantação de acessos independentes, com sentido único de circulação, distintos para os fluxos de entrada e saída de veículos.

Art. 252. Para os usos residenciais deverá ser observado o número mínimo de vagas de estacionamento para veículos leves, conforme disposto neste artigo:

I - para o uso residencial unifamiliar (R1), será exigida, no mínimo, 1 (uma) vaga de estacionamento para edificações com área construída igual ou superior a 70m² (setenta metros quadrados);

II - para o uso residencial multifamiliar horizontal (R2), será exigida, no mínimo, 1 (uma) vaga de estacionamento por unidade habitacional;

III - para o uso residencial multifamiliar vertical (R3), observar-se-ão os seguintes parâmetros:

a) em vias de ligação regional ou arterial, ou vias com seção inferior a 10m (dez metros):

1. 01 (uma) vaga por unidade habitacional, para unidades com área igual ou inferior a 85 m² (oitenta e cinco metros quadrados); ou

2. 03 (três) vagas para cada 2 (duas) unidades habitacionais, para unidades com área superior a 85 m² (oitenta e cinco metros quadrados), devendo ser prevista no mínimo 1 (uma) vaga por unidade; ou

b) em vias coletoras primárias, coletoras secundárias ou locais: 1 (uma) vaga por unidade habitacional; e

IV - nos empreendimentos com acessos de pedestres e/ou de veículos por mais de uma via de circulação com classificações distintas, o dimensionamento do número mínimo de vagas de estacionamento deverá atender, obrigatoriamente, aos parâmetros da via mais restritiva.

Art. 253. As vagas de estacionamento deverão atender às seguintes dimensões mínimas:

I - veículos leves: 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 4,80 m (quatro metros e oitenta centímetros) de comprimento, devendo estar devidamente demarcadas;

II - motocicletas: 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de comprimento por 1,00 m (um metro) de largura, devendo estar devidamente demarcadas;

III - vagas destinadas às pessoas com deficiência: 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 5,00m (cinco metros) de comprimento, acrescido de faixa lateral de manobra de 1,20m (um metro e vinte centímetros), por 5,00 m (cinco metros); e

IV - poderá ser prevista, no nível térreo, área destinada ao estacionamento de bicicletas, devidamente dimensionada para sua acomodação.

§ 1º Deverão ser previstas vagas adicionais para visitantes nos empreendimentos multifamiliares verticais (R3), conforme os seguintes critérios:

I - acréscimo de 10% (dez por cento) do total de vagas, para empreendimentos com mais de 40 (quarenta) unidades habitacionais situados em vias de ligação regional, arteriais ou vias com seção inferior a 12m (doze metros);

II - acréscimo de 10% (dez por cento) do total de vagas, para empreendimentos com mais de 60 (sessenta) unidades habitacionais situados em vias coletoras primárias ou secundárias;

III - acréscimo de 10% (dez por cento) do total de vagas, para empreendimentos com mais de 80 (oitenta) unidades habitacionais situados em vias locais; e

IV - nos empreendimentos com acessos de pedestres e/ou de veículos por mais de uma via de circulação com classificações distintas, o dimensionamento do número mínimo de vagas de estacionamento deverá atender, obrigatoriamente, aos parâmetros da via mais restritiva.

§ 2º Das vagas de estacionamento para visitantes:

I - as vagas destinadas a visitantes deverão ser implantadas preferencialmente no afastamento frontal do lote, de forma a permitir acesso direto pela via pública, sem necessidade de ingresso no interior do empreendimento ou em áreas de circulação interna de uso privativo;

II - o acesso às vagas de visitantes deverá ocorrer de maneira independente das portarias, guaritas ou controles de acesso do empreendimento, assegurando sua utilização pelos visitantes do empreendimento;

III - a implantação, dimensionamento e acesso às vagas deverão observar a legislação de trânsito vigente e as normas técnicas brasileiras aplicáveis, especialmente aquelas relativas à circulação, acessibilidade, sinalização e segurança viária, devendo ser reservadas vagas para pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida e para pessoas idosas, estando essas vagas devidamente sinalizadas e atender aos critérios de localização, dimensionamento e sinalização estabelecidos nas normas técnicas vigentes da ABNT e na legislação de trânsito;

IV - nos casos em que as características físicas do lote, as condições topográficas, a configuração da testada ou outras limitações técnicas devidamente justificadas inviabilizarem a implantação das vagas no afastamento frontal, o órgão municipal competente poderá autorizar solução alternativa que garanta a destinação e acessibilidade das vagas para visitantes; e

V - as vagas destinadas a visitantes deverão ser devidamente identificadas e sinalizadas, vedada sua vinculação ou utilização permanente por unidades autônomas do empreendimento.

Art. 254. Para os empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS), conforme definição estabelecida em legislação específica, serão observadas as seguintes disposições:

I - deverá ser observado o número máximo de 1 (uma) vaga de estacionamento para veículos leves por unidade habitacional;

II - proporção mínima de 1 (uma) vaga de estacionamento para veículos leves para cada 3 (três) unidades de HIS; e

III - proporção mínima de 1 (uma) vaga de estacionamento para motocicletas para cada 3 (três) unidades de HIS.

§ 1º As vagas de estacionamento destinadas a HIS deverão atender às seguintes dimensões mínimas:

I - veículos leves: 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento;

II - motocicletas: 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de comprimento por 1,00 m (um metro) de largura; e

III - poderá ser prevista, no nível térreo, área destinada ao estacionamento de bicicletas, devidamente dimensionada para sua acomodação.

§ 2º Em HIS deverão ser atendidas todas as legislações vigentes quanto à reserva de percentual de vagas de veículos leves para pessoas idosas e pessoas com deficiência, podendo ser solicitado adicional de percentual pelo Município de acordo com a tipologia e uso do empreendimento.

Art. 255. Com o objetivo de compatibilizar a preservação do patrimônio cultural com o licenciamento urbanístico, nas edificações sujeitas a regime de proteção do patrimônio cultural poderá ser dispensado, total ou parcialmente, o atendimento à exigência de vagas de estacionamento para veículos leves, desde que sua implantação ou adequação seja incompatível com a preservação do bem protegido ou dependa de intervenção não autorizada pelo órgão competente de proteção do patrimônio cultural.

§ 1º A dispensa prevista no caput dependerá de manifestação técnica fundamentada do órgão municipal competente pelo licenciamento, precedida, quando couber, de manifestação do órgão responsável pela proteção do patrimônio cultural.

§ 2º A dispensa será restrita às vagas cuja implantação se mostrar comprovadamente inviável, não afastando o cumprimento das normas de acessibilidade e das demais exigências legais aplicáveis, naquilo que for tecnicamente possível.

§ 3º Sempre que necessário, o órgão municipal competente poderá estabelecer medidas mitigadoras ou compensatórias destinadas à proteção do interesse público e à minimização dos impactos decorrentes da dispensa.

Subseção II

Das Disposições de Acessibilidade e Circulação Interna dos Empreendimentos de Uso Não Residencial

Art. 256. Os estacionamentos de veículos destinados a empreendimentos de uso não residencial deverão ser dimensionados conforme os parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar, na legislação de trânsito vigente e nas normas técnicas aplicáveis da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 257. A quantidade mínima de vagas definida nesta Lei Complementar deverá corresponder a vagas livres, não sendo computadas vagas presas para fins de atendimento ao quantitativo exigido.

§ 1º Deverão ser atendidas as legislações vigentes quanto à reserva de percentual de vagas de veículos leves para pessoas idosas e pessoas com deficiência, podendo ser exigido adicional de percentual pelo Município mediante justificativa técnica fundamentada e regulamentação específica do Poder Executivo.

§ 2º Na hipótese de a aplicação do percentual previsto no § 1º resultar em número inferior a 1 (uma) vaga, deverá ser garantida, no mínimo, 1 (uma) vaga destinada a pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida e no mínimo, 1 (uma) vaga destinada a pessoa idosa.

§ 3º Excetuado o disposto no § 2º, quando a aplicação dos percentuais previstos no § 1º resultar em número não inteiro, será desprezada a fração, adotando-se o número inteiro inferior.

Art. 258. As vagas reservadas para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida e para pessoas idosas deverão estar devidamente sinalizadas e atender aos critérios de localização, dimensionamento e sinalização estabelecidos nas normas técnicas vigentes da ABNT e na legislação de trânsito.

Art. 259. Não será admitida a regularização, por meio de legislação de anistia ou instrumento equivalente, de edificações em desacordo com as normas federais de acessibilidade, especialmente quanto à reserva de vagas para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, sendo obrigatória a observância dessas disposições para edificações executadas após a data de promulgação da respectiva legislação federal.

Art. 260. É vedada a utilização de calçadas e demais áreas públicas destinadas à circulação de pedestres para estacionamento, parada, guarda de veículos, bem como para a realização de manobras ou circulação de veículos, devendo todas as operações ocorrerem exclusivamente no interior do lote, observado o disposto na legislação federal de trânsito e de acessibilidade, em especial a Lei Federal nº 9.503, de 1997, Código de Trânsito Brasileiro, e a Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015, Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência.

Art. 261. Em todos os estacionamentos deverá ser assegurada faixa destinada à circulação de pedestres, de forma contínua e desobstruída, com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), sendo vedado o seu compartilhamento com a circulação de veículos, garantindo trajeto seguro até o local de interesse e integrando a rota acessível, em conformidade com as normas técnicas de acessibilidade vigentes.

§ 1º As faixas destinadas à circulação de pedestres deverão ser interligadas por meio de faixas de pedestres, a cada 50 m (cinquenta metros) de extensão.

§ 2º Os empreendimentos deverão seguir os seguintes critérios quanto à faixa de circulação:

I - nas edificações de uso não residencial com capacidade de até 20 (vinte) vagas de estacionamento, será admitida uma única faixa de circulação de veículos, com largura mínima de 3,00 m (três metros); ou

II - nas edificações de uso não residencial com capacidade superior a 20 (vinte) vagas, as faixas de circulação interna deverão observar as seguintes larguras mínimas:

a) 3,00m (três metros), quando a circulação for estabelecida em sentido único; ou

b) 6,00m (seis metros), quando a circulação for estabelecida em sentido duplo.

Art. 262. As condições de acessibilidade e fluxo de veículos obedecerão aos seguintes critérios:

I - em empreendimentos não residenciais cujo dimensionamento ou projeto preveja mais de 20 (vinte) vagas de estacionamento, será obrigatória a implantação de acessos independentes, com sentido único de circulação, distintos para os fluxos de entrada e saída de veículos; e

II - a cada acréscimo de 150 (cento e cinquenta) vagas na capacidade total, será exigida a abertura de um novo ponto de acesso segregado, observado o limite máximo obrigatório de 5 (cinco) pontos de acesso por empreendimento.

Art. 263. Os empreendimentos que possuam capacidade igual ou superior a 6 (seis) vagas de estacionamento deverão dispor de faixas de acumulação internas ao lote para o acesso de veículos.

Parágrafo único. O comprimento mínimo da faixa de acumulação será dimensionado em função do número total de vagas, conforme a seguinte gradação:

I - de 6 (seis) até 40 (quarenta) vagas: 5,00 m (cinco metros);

II - acima de 40 (quarenta) até 60 (sessenta) vagas: 10,00 m (dez metros);

III - acima de 60 (sessenta) até 200 (duzentas) vagas: 20,00 m (vinte metros);

IV - acima de 200 (duzentas) até 400 (quatrocentas) vagas: 30,00 m (trinta metros); ou

V - acima de 400 (quatrocentas) vagas: 50,00 m (cinquenta metros).

Art. 264. A extensão da faixa de acumulação será medida a partir do alinhamento do imóvel até o primeiro ponto de controle de acesso ou área de manobra que possa causar a retenção de veículos.

Art. 265. Na hipótese de o empreendimento possuir mais de um acesso de entrada, a extensão total da faixa de acumulação poderá ser redistribuída entre os acessos propostos, desde que cada segmento possua dimensão mínima múltipla de 5,00m (cinco metros).

Art. 266. As vagas de estacionamento deverão atender às seguintes dimensões mínimas livres de obstáculos:

I - veículos leves: 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento;

II - motocicletas: 1,00 m (um metro) de largura por 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de comprimento, devendo ser obrigatoriamente demarcadas;

III - para pessoas com deficiência: 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 5,00 m (cinco metros) de comprimento, acrescidas de faixa lateral de circulação e manobra com largura de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

IV - operações de carga e descarga: 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de largura por 10,50 m (dez metros e cinquenta centímetros) de comprimento, com altura livre mínima de 4,00 m (quatro metros); e

V - para operações de embarque e desembarque: 3,00 m (três metros) de largura por 10,00 m (dez metros) de comprimento.

Art. 267. Para os usos de Comércio e Serviço, o cálculo será baseado na classificação da via e na Área Construída (AC) do empreendimento:

§ 1º Em Vias Locais:

I - AC inferior a 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados):

a) 01 (uma) vaga de estacionamento de veículo leve para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de AC ou fração;

b) 01 (uma) vaga de motocicleta para cada 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de AC ou fração;

c) 01 (uma) vaga de bicicleta para cada 500m² (quinhentos metros quadrados) de AC; e

d) 1 (uma) vaga de carga e descarga para AC superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) de AC ou fração; ou

II - AC superior a 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados):

a) 01 (uma) vaga de estacionamento de veículo leve para cada 35m² (trinta e cinco metros quadrados) de AC ou fração;

b) 01 (uma) vaga de motocicleta para cada 175m² (cento e setenta e cinco metros quadrados) de AC ou fração;

c) 01 (uma) vaga de bicicleta para cada 400m² (quatrocentos metros quadrados) de AC; e

d) 01 (uma) vaga de carga e descarga para cada 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) de AC.

§ 2º Em Vias Coletoras, Arteriais ou de Ligação Regional:

I - AC inferior a 1.000 m² (mil metros quadrados):

a) 01 (uma) vaga de estacionamento para cada 45m² (quarenta e cinco metros quadrados) de AC ou fração;

b) 01 (uma) vaga de motocicleta para cada 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de AC ou fração;

c) 01 (uma) vaga de bicicleta para cada 500m² (quinhentos metros quadrados) de AC ou fração; e

d) 01 (uma) vaga de carga e descarga para AC superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) de AC; ou

II - AC superior a 1.000 m² (mil metros quadrados):

a) 01 (uma) vaga de estacionamento para cada 30m² (trinta metros quadrados) de AC ou fração;

b) 01 (uma) vaga de motocicleta para cada 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de AC ou fração;

c) 01 (uma) vaga de bicicleta para cada 400m² (quatrocentos metros quadrados) ou fração de AC; e

d) 01 (uma) vaga de carga e descarga para cada 1.000m² (mil metros quadrados) de AC.

Art. 268. Para atividades específicas, o cálculo será baseado na classificação da via e na Área Construída (AC) ou Área Útil (AU) do empreendimento e obedecerá aos seguintes parâmetros de Estacionamento, Carga e Descarga e Embarque/Desembarque:

§ 1º Shopping Centers, Centros Comerciais, Hipermercados e Similares:

I - AC inferior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados):

a) 01 (uma) vaga de estacionamento de veículo leve para cada 50 m² (cinquenta metros quadra-

dos) de AC ou fração;

b) 01 (uma) vaga de motocicleta para cada 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de AC ou fração;

c) 01 (uma) vaga de bicicleta para cada 500 m² (quinhentos metros quadrados) de AC;

d) 01 (uma) vaga de carga e descarga para AC superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) de AC; e

e) 01 (uma) vaga de embarque e desembarque por entrada, com comprimento mínimo de 10,00 m (dez metros); ou

II - AC igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados):

a) 01 (uma) vaga de estacionamento para cada 25m² (vinte e cinco metros quadrados) de AC ou fração;

b) 01 (uma) vaga de motocicleta para cada 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de AC ou fração;

c) 01 (uma) vaga de bicicleta para cada 400m² (quatrocentos metros quadrados) de AC;

d) 01 (uma) vaga de carga e descarga para AC superior a 500m2 (quinhentos metros quadrados) com adicional de 1 (uma) vaga para cada 2.000m² (dois mil metros quadrados) de AC ou fração; e

e) 1 (uma) vaga de embarque e desembarque por entrada, com comprimento mínimo de 10,00m (dez metros).

§ 2º Supermercados:

I - AC inferior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados):

a) 01 (uma) vaga de estacionamento de veículo leve para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de AC ou fração;

b) 01 (uma) vaga de motocicleta para cada 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de AC ou fração;

c) 01 (uma) vaga de bicicleta para cada 500m² (quinhentos metros quadrados) de AC; e

d) 1 (uma) vaga de carga e descarga para AC superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) com adicional de 1 (uma) vaga para 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) de AC; ou

II - AC igual ou superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados):

a) 01 (uma) vaga de estacionamento para cada 25m² (vinte e cinco metros quadrados) de AC ou fração e 1 (uma) vaga de motocicleta para cada 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) ou fração;

b) 01 (uma) vaga de bicicleta para cada 400m² (quatrocentos metros quadrados); e

c) 01 (uma) vaga de carga e descarga para AC superior a 500m2 (quinhentos metros quadrados) com adicional de 01 (uma) vaga para cada 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) de AC ou fração.

§ 3º Lojas de Departamento, Magazines e Mercados de Bairro:

I - AC inferior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados):

a) 01 (uma) vaga de estacionamento de veículo leve para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de AC ou fração;

b) 01 (uma) vaga de motocicleta para cada 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de AC ou fração;

c) 01 (uma) vaga de bicicleta para cada 500m² (quinhentos metros quadrados) de AC; e

d) 01 (uma) vaga de carga e descarga para AC superior a 500m² (quinhentos metros quadrados); ou

II - AC superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados):

a) 01 (uma) vaga de estacionamento de veículo leve para cada 35m² (trinta e cinco metros quadrados) de AC ou fração;

b) 01 (uma) vaga de motocicleta para cada 180m² (cento e oitenta metros quadrados) de AC ou fração;

c) 1 (uma) vaga de bicicleta para cada 400m² (quatrocentos metros quadrados) de AC; e

d) 01 (uma) vaga de carga e descarga para cada 2.000m² (dois mil metros quadrados) de AC ou fração.

§ 4º Hospitais, Pronto Socorro e Maternidades:

I - 01 (uma) vaga de estacionamento de veículo leve para cada 2 (dois) leitos;

II - 01 (uma) vaga de motocicleta para cada 10 (dez) leitos ou fração;

III - 01 (uma) vaga de carga e descarga para cada 3.000m² (três mil metros quadrados) de AC; e

IV - 01 (uma) vaga de embarque e desembarque por entrada, com comprimento mínimo de 10,00 m (dez metros).

§ 5º Instituições de Ensino:

I - educação Infantil e Fundamental:

a) 01 (uma) vaga de estacionamento de veículo leve para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de AC ou fração;

b) 01 (uma) vaga de motocicleta para cada 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de AC ou fração;

c) 01 (uma) vaga de bicicleta para cada 500m² (quinhentos metros quadrados) de AC; e

d) 01 (uma) vaga de embarque e desembarque por entrada, com comprimento mínimo de 10,00m (dez metros);

II - ensino Médio, Técnico ou Cursos:

a) 01 (uma) vaga de estacionamento de veículo leve para cada 100m² (cem metros quadrados) de AC ou fração;

b) 01 (uma) vaga de motocicleta para cada 500m² (quinhentos metros quadrados) de AC ou fração;

c) 01 (uma) vaga de bicicleta para cada 500m² (quinhentos metros quadrados) de AC; e

d) 01 (uma) vaga de embarque e desembarque por entrada, com comprimento mínimo de 7,00 m (sete metros); ou

III - ensino Superior:

a) 01 (uma) vaga de estacionamento para cada 25m² (vinte e cinco metros quadrados) de AC ou fração;

b) 01 (uma) vaga de motocicleta para cada 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de AC ou fração;

c) 01 (uma) vaga de bicicleta para cada 400m² (quatrocentos metros quadrados) de AC; e

d) 01 (uma) vaga de embarque e desembarque por entrada, com comprimento mínimo de 7,00 m (sete metros).

§ 6º Hotéis, Motéis e Apart-Hotéis:

I - 01 (uma) vaga de estacionamento de veículo leve para cada 03 (três) apartamentos;

II - 01 (uma) vaga de motocicleta para cada 15 (quinze) leitos ou fração 01 (uma) vagade carga e descarga para cada 1.000 m² (mil metros quadrados) de AC; e

III - 01 (uma) vaga de embarque e desembarque para cada 1.000 m² (mil metros quadrados) de AC com comprimento mínimo de 7,00 m (sete metros).

§ 7º Esportes e Lazer:

I - estádios e Arenas:

a) 01 (uma) vaga de estacionamento para cada 25 (vinte e cinco) lugares ou fração;

b) 01 (uma) vaga de motocicleta para cada 125 (cento e vinte e cinco) lugares ou fração;

c) 01 (uma) vaga de bicicleta para cada 400 (quatrocentos) lugares; e

d) 01 (uma) vaga de carga e descarga;

II - quadras de Esportes:

a) 06 (seis) vagas de estacionamento por quadra ou fração;

b) 01 (uma) vaga de motocicleta para cada quadra ou fração;

c) 01 (uma) vaga de bicicleta para cada quadra; e

d) 01 (uma) vaga de carga e descarga;

III - academias:

a) 01 (uma) vaga de estacionamento de veículo leve para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de AC ou fração;

b) 01 (uma) vaga de motocicleta para cada 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) AC ou fração; e

c) 1 (uma) vaga de bicicleta para cada 500m² (quinhentos metros quadrados) AC; ou

IV - clube recreativo:

a) 01 (uma) vaga de estacionamento de veículo leve para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de AU (área útil) ou fração;

b) 01 (uma) vaga de motocicleta para cada 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) AU ou fração; e

c) 01 (uma) vaga de bicicleta para cada 500m² (quinhentos metros quadrados) de AU.

§ 8º Centros de Convenções e Exposições:

I - 01 (uma) vaga de estacionamento para cada 40m² (quarenta metros quadrados) de AUT ou fração;

II - 01 (uma) vaga de motocicleta para cada 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de AUT ou fração;

III - 01 (uma) vaga de bicicleta para cada 500m² (quinhentos metros quadrados) de AUT ou fração;

IV - 01 (uma) vaga de carga e descarga para cada 2.000m² (dois mil metros quadrados) de AUT; e

V - 01 (uma) vaga de embarque e desembarque para cada 1.000m² (mil metros quadrados) de AUT com comprimento mínimo de 7,00 m (sete metros).

§ 9º Indústrias:

I - 01 (uma) vaga de estacionamento de veículo leve para cada 100m² (cem metros quadrados) de AC ou fração;

II - 01 (uma) vaga de motocicleta para cada 500m² (quinhentos metros quadrados) de AC ou fração;

III - 01 (uma) vaga de bicicleta para cada 500m² (quinhentos metros quadrados) de AC; e

IV - 01 (uma) vaga de carga e descarga para cada 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) de AC.

§ 10. Postos de Gasolina:

I - 01 (uma) vaga de estacionamento para cada 100 m² (cem metros quadrados) de AUT; e

II - 01 (uma) vaga de carga e descarga.

§ 11. Casas de Shows e salões de festa:

I - 01 (uma) vaga de estacionamento de veículo leve para cada 50m² (cinquenta metrosquadrados) de AUT ou fração; e

II - 01 (uma) vaga de motocicleta para cada 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de AUT.

§ 12. Cemitérios e Crematórios:

I - 01 (uma) vaga de estacionamento de veículo leve para cada 100m² (cem metros quadrados) de AUT ou fração;

II - 01 (uma) vaga de motocicleta para cada 500m² (quinhentos metros quadrados) de AUT ou fração; e

III - 01 (uma) vaga de embarque e desembarque para cada 20.000 m² (vinte mil metros quadra-

dos) de AUT com comprimento mínimo de 15,00m (quinze metros).

Art. 269. Com o objetivo de compatibilizar a preservação do patrimônio cultural com o licenciamento urbanístico, nas edificações sujeitas a regime de proteção do patrimônio cultural poderá ser dispensado, total ou parcialmente, o atendimento à exigência de vagas de estacionamento para veículos leves, desde que sua implantação ou adequação seja incompatível com a preservação do bem protegido ou dependa de intervenção não autorizada pelo órgão competente de proteção do patrimônio cultural.

§ 1º A dispensa prevista no caput dependerá de manifestação técnica fundamentada do órgão municipal competente pelo licenciamento, precedida, quando couber, de manifestação do órgão responsável pela proteção do patrimônio cultural.

§ 2º A dispensa será restrita às vagas cuja implantação se mostrar comprovadamente inviável, não afastando o cumprimento das normas de acessibilidade e das demais exigências legais aplicáveis, naquilo que for tecnicamente possível.

§ 3º Sempre que necessário, o órgão municipal competente poderá estabelecer medidas mitigadoras ou compensatórias destinadas à proteção do interesse público e à minimização dos impactos decorrentes da dispensa.

Seção III

Da Acessibilidade das Edificações

Art. 270. As edificações no Município deverão ser projetadas, executadas e utilizadas de modo a garantir acessibilidade universal, nos termos da legislação federal, das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente a ABNT 9050 vigente, e desta Lei Complementar.

Art. 271. Para fins de aplicação das normas de acessibilidade, os empreendimentos ficam classificados em:

I - empreendimentos com recursos públicos, assim considerados aqueles que utilizem, direta ou indiretamente:

a) recursos orçamentários;

b) fundos públicos ou parafiscais, inclusive o FGTS; e

c) subsídios ou programas habitacionais públicos; ou

II - empreendimentos de iniciativa privada sem aporte de recursos públicos.

Parágrafo único. Os empreendimentos enquadrados no inciso I do caput deste artigo deverão observar o disposto no art. 273 desta Lei Complementar, e os enquadrados no inciso II do caput deste artigo deverão observar o disposto no art. 274 desta Lei Complementar.

Art. 272. É vedado o enquadramento como empreendimento de iniciativa privada quando houver utilização, ainda que indireta, de recursos públicos.

Art. 273. Os empreendimentos enquadrados no inciso I do caput art. 271 deverão atender ao disposto no art. 32 da Lei Federal nº 13.146, de 2015, observado o seguinte:

I - no mínimo 3% (três por cento) das unidades habitacionais deverão ser entregues já adaptadas para uso por pessoa com deficiência;

II - as unidades adaptadas não poderão estar concentradas exclusivamente no pavimento térreo, devendo ser distribuídas de forma a garantir acesso equitativo aos pavimentos e tipologias, quando houver circulação vertical acessível;

III - as demais unidades deverão observar condições de adaptabilidade, quando compatíveis com o sistema construtivo adotado e em conformidade com o Decreto Federal nº 9.451, de 26 de julho de 2018;

IV - as áreas de uso comum deverão ser integralmente acessíveis, em conformidade com as normas técnicas da ABNT, especialmente a ABNT NBR 9050 vigente;

V - priorização de atendimento à pessoa com deficiência, conforme regulamentação dos programas habitacionais; e

VI - demais exigências da legislação federal e regulamentações específicas.

Art. 274. Os empreendimentos enquadrados no inciso II do caput do art. 271deverão atender ao Decreto Federal nº 9.451, de 2018, e às normas técnicas da ABNT, especialmente a NBR 9050 vigente, observado o seguinte:

I - quando o sistema construtivo ou estrutural permitir adaptações futuras, todas as unidades deverão ser projetadas como adaptáveis, devendo ser demonstrada, em projeto, a possibilidade de conversão em unidades acessíveis;

II - quando o sistema construtivo ou estrutural não permitir adaptações futuras, no mínimo 3% (três por cento) das unidades deverão ser entregues já adaptadas, independentemente de solicitação do adquirente;

III - a adaptação da unidade poderá ser solicitada pelo adquirente, exclusivamente nos casos previstos no inciso I deste artigo, devendo:

a) ocorrer sem custo adicional; e

b) ser viabilizada até o início da obra; e

IV - as áreas de uso comum deverão ser integralmente acessíveis, em conformidade com as normas técnicas da ABNT, especialmente a ABNT 9050.

Art. 275. O enquadramento do empreendimento quanto à possibilidade de adaptação deverá ser justificado tecnicamente, mediante:

I - declaração do responsável técnico quanto ao sistema construtivo adotado e apresentação do termo de responsabilidade técnica do órgão de classe;

II - demonstração gráfica das soluções de adaptabilidade ou das limitações técnicas; e

III - memória descritiva específica de acessibilidade.

Parágrafo único. A ausência de comprovação técnica implicará a suspensão da análise do projeto até a apresentação da documentação exigida, observado o prazo estabelecido pelo órgão municipal competente.

Art. 276. É vedada:

I - a aplicação do Decreto nº 9.451, de 2018, em substituição ao art. 32 da Lei Federal nº 13.146, de 2015, quando houver recursos públicos;

II - a dispensa das exigências de acessibilidade previstas nesta Lei Complementar, salvo nas hipóteses expressamente previstas em legislação federal; e

III - a interpretação de que a adaptação de unidades substitui a obrigação de entrega de unidades já adaptadas, quando exigido por esta Lei Complementar.

Art. 277. As edificações deverão prever vagas de estacionamento destinadas a pessoas com deficiência, nos termos da Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, do Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, e das normas técnicas da ABNT, observado o seguinte:

I - localização próxima aos acessos acessíveis;

II - dimensões e sinalização adequadas;

III - faixa de circulação de pedestres, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), integrada às rotas acessíveis, garantindo a interligação entre as vagas e as entradas da edificação; e

IV - 2% (dois por cento) do total de vagas, garantida, no mínimo, 01 (uma) vaga devidamente sinalizada e executada em conformidade com as normas técnicas vigentes de acessibilidade, deverão ser reservadas às pessoas com deficiência.

Parágrafo único. O morador com deficiência, com comprometimento de mobilidade e que possua vaga vinculada à sua unidade autônoma, poderá, a qualquer tempo, solicitar ao condomínio uma das vagas sob sua administração, hipótese em que deverá ser cedida a posse temporária de vaga acessível em troca da posse da vaga vinculada à unidade do morador, não se aplicando o disposto neste parágrafo aos empreendimentos que não ofertem vagas de estacionamento vinculadas às unidades autônomas da edificação.

CAPÍTULO V

DAS ZONAS ESPECIAIS

Seção I

Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA

Art. 278. A Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA possui regime urbanístico especial destinado à compatibilização entre preservação ambiental, ocupação sustentável do território, controle da expansão urbana e proteção das áreas de relevância ambiental, paisagística, hídrica e ecológica do Município.

§ 1º A ZEIA subdivide-se em:

I - ZEIA (I);

II - ZEIA (II); e

III - ZEIA (III).

§ 2º As subdivisões da ZEIA observarão parâmetros urbanísticos distintos, definidos conforme as características territoriais, ambientais, urbanísticas, paisagísticas e de infraestrutura de cada área, nos termos do Anexo V desta Lei Complementar.

Art. 279. A ZEIA (I) possui caráter de ocupação ambientalmente controlada e baixa densidade urbana, observando os seguintes parâmetros urbanísticos mínimos:

I - área mínima de lote de 960 m² (novecentos e sessenta metros quadrados);

II - área máxima de lote de 9.600m² (nove mil e seiscentos metros quadrados);

III - testada mínima de 20m (vinte metros);

IV - coeficiente de aproveitamento básico e máximo igual a 0,8 (zero vírgula oito);

V - taxa máxima de ocupação de 50% (cinquenta por cento);

VI - taxa mínima de permeabilidade de 50% (cinquenta por cento); e

VII - quota por unidade habitacional correspondente à área integral do lote.

Art. 280. Na Zona Especial de Interesse Ambiental (I) - ZEIA (I), será admitido como modalidade de uso do solo o uso único residencial, conforme o Anexo VI.

Art. 281. Na Zona Especial de Interesse Ambiental (I) - ZEIA (I), será admitido o uso residencial unifamiliar (R1) conforme a tabela I do Anexo VI.

Art. 282. A Zona Especial de Interesse Ambiental (I) - ZEIA (I), não admitirá:

I - as atividades comerciais atacadistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C1, C2 e C3;

II - as atividades comerciais varejistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C1, C2 e C3;

III - os serviços enquadrados nas categorias de terceiro nível S1, S2 e S3; e

IV - as indústrias enquadradas nas categorias de terceiro nível IND1, IND2 e IND3.

Art. 283. Embora a modalidade de uso admitida na Zona Especial de Interesse Ambiental (I) -

ZEIA (I) seja Único Residencial, poderá haver a admissão de atividades enquadradas no Grupo 4.

Parágrafo único. As referidas atividades estão expressamente listadas na Tabela II do Anexo VI, observado o seguinte:

I - os parâmetros estabelecidos na tabela II do Anexo VI;

II - nos casos em que a atividade seja enquadrada como SESP3, a Análise de Viabilidade Locacional e Operacional Especial definirá sua admissão na zona conforme os termos da Subseção I da Seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, bem como dos licenciamentos e das legislações correlatas, quando couber; e

III - as atividades enquadradas como OPE-ME e OPE-AG, para admissão do exercício da atividade na zona, deverão seguir os procedimentos especificados nas Subseções II e III da Seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, bem como dos licenciamentos e das legislações correlatas, quando couber.

Art. 284. A ZEIA (II) possui caráter de ocupação urbana moderada, observando os seguintes parâmetros urbanísticos mínimos:

I - área mínima de lote de 480m² (quatrocentos e oitenta metros quadrados);

II - área máxima de lote de 4.800m² (quatro mil e oitocentos metros quadrados);

III - testada mínima de 12m (doze metros);

IV - coeficiente de aproveitamento básico e máximo igual a 0,8 (zero vírgula oito);

V - taxa máxima de ocupação de 70% (setenta por cento);

VI - taxa mínima de permeabilidade de 30% (trinta por cento); e

VII - quota por unidade habitacional correspondente a 60 m² (sessenta metros quadrados).

Art. 285. Na Zona Especial de Interesse Ambiental (II) - ZEIA (II), será admitido como modalidade de uso do solo o uso misto, conforme o Anexo VI.

Art. 286. Na Zona Especial de Interesse Ambiental (II) - ZEIA (II), será admitido o uso residencial unifamiliar (R1) e multifamiliar horizontal (R2) conforme a Tabela I do Anexo VI.

Art. 287. Para a Zona Especial de Interesse Ambiental (II) - ZEIA (II), serão admitidos, integralmente, nos termos da Tabela I do Anexo VI:

I - as atividades comerciais atacadistas enquadradas até a categoria de terceiro nível C1;

II - as atividades comerciais varejistas enquadradas até a categoria de terceiro nível C1;

III - os serviços enquadrados até a categoria de terceiro nível S1; e

IV - as indústrias enquadradas até a categoria de terceiro nível IND1.

Art. 288. A Zona Especial de Interesse Ambiental (II), ZEIA (II), não admitirá:

I - as atividades comerciais atacadistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C2 e C3;

II - as atividades comerciais varejistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C3;

III - os serviços enquadrados nas categorias de terceiro nível S2 e S3; e

IV - as indústrias enquadradas nas categorias de terceiro nível IND2 e IND3.

Art. 289. As atividades enquadradas no Grupo 4 admitidas na Zona Especial de Interesse Ambiental (II) - ZEIA (II) estão expressamente listadas na Tabela II do Anexo VI, observado o seguinte:

I - os parâmetros estabelecidos na Tabela II do Anexo VI;

II - nos casos em que a atividade seja enquadrada como SESP3, a Análise de Viabilidade Locacional e Operacional Especial definirá sua admissão na zona conforme os termos da Subseção I da Seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, bem como dos licenciamentos e das legislações correlatas, quando couber; e

III - as atividades enquadradas como OPE-ME e OPE-AG, para admissão do exercício da atividade na zona, deverão seguir os procedimentos especificados nas Subseções II e III da Seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, bem como dos licenciamentos e das legislações correlatas, quando couber.

Art. 290. A ZEIA (III) possui caráter de ocupação urbana controlada e maior integração à malha urbana consolidada, observando os seguintes parâmetros urbanísticos mínimos:

I - área mínima de lote de 240 m² (duzentos e quarenta metros quadrados);

II - área máxima de lote de 3.600 m² (três mil e seiscentos metros quadrados);

III - testada mínima de 10 m (dez metros);

IV - coeficiente de aproveitamento básico e máximo igual a 0,8 (zero vírgula oito);

V - taxa máxima de ocupação de 80% (oitenta por cento);

VI - taxa mínima de permeabilidade de 20% (vinte por cento); e

VII - quota por unidade habitacional correspondente a 50m² (cinquenta metros quadrados).

Art. 291. Na Zona Especial de Interesse Ambiental (III), ZEIA (III), será admitido como modalidade de uso do solo o uso misto, conforme o Anexo VI.

Art. 292. Na Zona Especial de Interesse Ambiental (III), ZEIA (III), será admitido o uso residencial unifamiliar (R1), multifamiliar horizontal (R2) e multifamiliar vertical (R3), conforme a Tabela I do Anexo VI.

Art. 293. Para a Zona Especial de Interesse Ambiental (III), ZEIA (III), serão admitidos, integralmente, nos termos da Tabela I do Anexo VI:

I - as atividades comerciais atacadistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C1 e C2;

II - as atividades comerciais varejistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C1 e C2;

III - os serviços enquadrados nas categorias de terceiro nível S1 e S2; e

IV - as indústrias enquadradas nas categorias de terceiro nível IND1 e IND2.

Art. 294. Será admitido exclusivamente às atividades comerciais varejistas e de serviços enquadradas, respectivamente, como C3 e S3, nos termos da Tabela I do Anexo VI, observado o seguinte:

I - a admissão de atividades comerciais enquadradas na categoria de terceiro nível C3 só se aplica às atividades varejistas, exceto aquelas listadas no referido Anexo; e

II - a admissão de serviços enquadrados até a categoria de terceiro nível S3 só se aplica às atividades listadas no referido Anexo.

Art. 295. A Zona Especial de Interesse Ambiental (III) - ZEIA (III), não admitirá:

I - as atividades comerciais atacadistas enquadradas na categoria de terceiro nível C3;

II - as atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria de terceiro nível C3 que estão listadas no Anexo VI, nas colunas referentes à zona de que trata esta subseção;

III - os serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S3, exceto os listados no Anexo VI, nas colunas referentes à zona de que trata esta subseção; e

IV - as indústrias enquadradas na categoria de terceiro nível IND3.

Art. 296. As atividades enquadradas no Grupo 4, que estão admitidas na Zona Especial de Interesse Ambiental (III) - ZEIA (III), estão expressamente listadas na Tabela II do Anexo VI, observado o seguinte:

I - os parâmetros estabelecidos na Tabela II do Anexo VI;

II - nos casos em que a atividade seja enquadrada como SESP3, a Análise de Viabilidade Locacional e Operacional Especial definirá sua admissão na zona conforme os termos da Subseção I da Seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, bem como dos licenciamentos e das legislações correlatas, quando couber; e

III - as atividades enquadradas como OPE-ME e OPE-AG, para admissão do exercício da atividade na zona, deverão seguir os procedimentos especificados nas Subseções II e III da Seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, bem como dos licenciamentos e das legislações correlatas, quando couber.

Art. 297. Os parcelamentos do solo na Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA ficam condicionados à anuência do órgão municipal competente de proteção ao meio ambiente, devendo ser submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA, quando exigido pela legislação aplicável.

Art. 298. Os parcelamentos do solo, na modalidade loteamento, inseridos na Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA deverão observar critérios urbanísticos e ambientais compatíveis com a preservação ambiental, drenagem urbana sustentável, manutenção da permeabilidade do solo e mitigação dos impactos decorrentes da urbanização.

§ 1º O percentual mínimo de áreas públicas nos parcelamentos do solo situados na ZEIA será de 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba, observado, no mínimo:

I - 5% (cinco por cento) destinados à implantação de equipamentos públicos comunitários e urbanos; e

II - 20% (vinte por cento) destinados a espaços livres de uso público.

§ 2º Os espaços livres de uso público deverão, preferencialmente:

I - contribuir para drenagem urbana e retenção hídrica;

II - favorecer a preservação ou recuperação ambiental;

III - promover conectividade ecológica;

IV - possibilitar implantação de infraestrutura verde; e

V - permitir usos compatíveis de lazer, recreação e mobilidade ativa.

§ 3º Os parcelamentos do solo na ZEIA deverão observar os requisitos urbanísticos, parâmetros viários, dimensões geométricas, hierarquia viária e demais critérios técnicos estabelecidos no Capítulo de Parcelamento do Solo desta Lei Complementar, sem prejuízo das restrições ambientais e urbanísticas específicas aplicáveis à zona.

§ 4º Nos processos de loteamento, condomínio de lotes e demais modalidades sujeitas à emissão de diretrizes urbanísticas, a definição da classificação aplicável entre ZEIA (I), ZEIA (II) e ZEIA (III) será realizada no âmbito das diretrizes de parcelamento do solo, mediante análise técnica da Comissão de Planejamento Territorial e Parcelamento do Solo, considerando as características ambientais, urbanísticas, territoriais, paisagísticas e de infraestrutura da área.

§ 5º Nos processos de parcelamento de solo dispensados de emissão de diretrizes urbanísticas, o interessado poderá indicar a classificação pretendida entre ZEIA (I), ZEIA (II) e ZEIA (III), cabendo à Comissão de Planejamento Territorial e Parcelamento do Solo realizar a análise técnica e definir o enquadramento aplicável ao parcelamento, observados os critérios previstos no § 4º.

§ 6º O enquadramento definido no processo administrativo deverá constar expressamente do ato de aprovação do parcelamento do solo e ser registrado na certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, à qual se vincularão os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento.

Art. 299. Os usos e atividades admitidos na Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA (I, II ou III) deverão, além do disposto nesta Seção e nos Anexos correlatos, observar:

I - as permissividades, classificações, repercussões, medidas mitigadoras e demais condições previstas no Capítulo de Usos do Solo desta Lei Complementar;

II - a compatibilidade da atividade com a sensibilidade ambiental da área; e

III - as restrições previstas na legislação ambiental aplicável.

§ 1º O Município poderá exigir licenciamento urbanístico, Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, Relatório de Impacto na Circulação – RIC, medidas mitigadoras, condicionantes operacionais ou outros estudos técnicos, conforme o porte, natureza e repercussão da atividade.

§ 2º A admissão de usos e atividades na ZEIA não dispensa a obtenção de licenciamento ambiental, autorizações ou demais atos exigidos pelos órgãos competentes.

Art. 300. Na ZEIA deverão ser priorizadas soluções urbanísticas, paisagísticas e de infraestrutura compatíveis com:

I - a preservação dos cursos d'água em leito natural;

II - a proteção das áreas ambientalmente sensíveis;

III - a redução dos impactos da urbanização;

IV - a manutenção do equilíbrio hidrológico;

V - a valorização da paisagem natural; e

VI - a integração entre áreas verdes, espaços livres e infraestrutura urbana.

Seção II

Da Zona Especial do Centro Histórico – ZECH

Art. 301. A Zona Especial do Centro Histórico – ZECH corresponde ao perímetro definido como SE2 (Setor Especial 2) e respectivas Subáreas I, II, III e IV, conforme delimitações e classificações estabelecidas nos Dossiês de Tombamento Municipal e Estadual do Conjunto Arquitetônico e Histórico de Santa Luzia - MG.

Art. 302. O uso e a ocupação do solo na ZECH observarão:

I - o Plano Diretor;

II - o Dossiê de Tombamento Municipal e Estadual;

III - os parâmetros definidos pelo Anexo IV desta Lei Complementar; e

IV - os parâmetros definidos pelo Anexo VI desta Lei Complementar.

Art. 303. Os projetos de parcelamento do solo, bem como os processos de licenciamento urbanístico e edilício relativos a imóveis situados na ZECH – Zona Especial do Centro Histórico, deverão ser previamente submetidos à análise e manifestação do Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais – IEPHA-MG, observadas as diretrizes, normas de proteção e critérios de intervenção estabelecidos no Dossiê de Tombamento Estadual do Conjunto Arquitetônico e Paisagístico de Santa Luzia, aprovado em 1998, ou em instrumento que venha a substituí-lo.

§ 1º A aprovação municipal dos projetos e intervenções de que trata o caput fica condicionada à observância das diretrizes de preservação do patrimônio cultural estabelecidas pelo IEPHA-MG.

§ 2º O disposto neste artigo aplica-se às novas edificações, reformas, ampliações, demolições, restaurações, regularizações e demais intervenções que possam impactar os bens protegidos ou a ambiência do conjunto tombado.

Subseção I

Parcelamento do solo na Zona Especial do Centro Histórico

Art. 304. O parcelamento do solo na Zona Especial do Centro Histórico – ZECH, que corresponde ao perímetro de tombamento e sua respectiva área envoltória, conforme delimitados no Dossiê de Tombamento Estadual e no Plano Diretor, deverá observar as disposições deste artigo.

§ 1º Nos parcelamentos do solo na modalidade loteamento, bem como nos condomínios de lotes, as áreas destinadas ao sistema viário, aos equipamentos públicos urbanos e/ou comunitários e aos espaços livres de uso público deverão atender ao disposto no art. 66, ressalvadas as demais exigências eventualmente estabelecidas pelo IEPHA-MG.

§ 2º Os parcelamentos localizados no perímetro de tombamento do Centro Histórico (SE-2) deverão ser previamente submetidos à análise e anuência do Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais – IEPHA-MG, caso a caso.

§ 3º Os lotes situados no perímetro de proteção, subdividido em Subáreas I, II, III e IV, conforme delimitação constante no Dossiê de Tombamento Estadual de 1998, no Plano Diretor e nesta Lei Complementar, deverão observar:

I - as áreas mínimas de lote estabelecidas abaixo:

a) 720,00 m² (setecentos e vinte metros quadrados) para Subárea I;

b) 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) para Subárea II;

c) 480,00 m² (quatrocentos e oitenta metros quadrados) para Subárea III;

d) 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) para Subárea IV.

II - frente mínima de 12 m (doze metros);

III - relação máxima entre profundidade e testada de 5 (cinco); e

IV - área máxima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

§ 4º Os parcelamentos e intervenções nos lotes situados no perímetro de proteção ficam condicionados à análise e anuência prévias do IEPHA-MG.

§ 5º Deverão ser observadas, adicionalmente, as diretrizes municipais de preservação cultural vigentes.

Subseção II

Ocupação do solo na Zona Especial do Centro Histórico

Art. 305. A ocupação de terrenos em áreas de Tombamento do Centro Histórico de Santa Luzia, estabelecida pelo Dossiê de Tombamento Estadual de 1998 e correspondente ao conjunto das áreas dos imóveis de preservação rigorosa e dos imóveis sujeitos a controle, definidas no Plano Diretor e nesta Lei Complementar como ZECH, obedecerá aos seguintes critérios:

I - aqueles localizados no SE2 (Setor Especial 2) - Centro Histórico, deverão ser encaminhados ao IEPHA para análise prévia, caso a caso;

II - aqueles localizados no perímetro de proteção subdividido em Subárea I, II, III e IV, obedecerão aos parâmetros definidos na Tabela 1, abaixo, e deverão ser encaminhados ao IEPHA para análise e anuência prévia, caso a caso;

III - na Subárea I as novas construções deverão ser feitas no alinhamento da via pública ou com afastamento frontal máximo de 4 m (quatro metros), visando permitir a preservação de maior área verde nas encostas; e

IV - na Subárea II, Subárea III e Subárea IV as novas construções deverão ser feitas no alinhamento da via pública ou com afastamento máximo de 4 m (quatro metros).

TABELA 1 - Parâmetros de Ocupação nas Subáreas

Perímetro de Proteção	Altura máxima da edificação	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Quota de terreno por unidade habitacional	Taxa de Ocupação (TO)	Taxa de Permeabilidade (TP)
SUB-ÁREA I	9 metros	1,0	90 m² / u	0,35	40%
SUB-ÁREA II	9 metros	1,0	90 m² / u	0,40	40%
SUB-ÁREA III	9 metros	1,0	90 m² / u	0,35	40%
SUB-ÁREA IV	9 metros	1,0	90 m² / u	0,40	40%

Subseção III

Usos na Zona Especial do Centro Histórico - ZECH

Art. 306. Os usos admitidos na Zona Especial do Centro Histórico – ZECH observarão as diretrizes de preservação estabelecidas para o Conjunto Arquitetônico e Histórico de Santa Luzia, conforme disposto no Dossiê de Tombamento Estadual de 1998 e demais normas de proteção do patrimônio cultural aplicáveis.

Parágrafo único. Os usos permitidos na ZECH foram definidos com base nas diretrizes constantes do Dossiê de Tombamento Estadual de 1998, considerando a preservação da ambiência urbana, da paisagem cultural, da tipologia arquitetônica e da predominância histórica de usos compatíveis com o conjunto protegido.

Art. 307. Qualquer uso residencial ou econômico localizado no SE2 (Setor Especial 2) - Centro Histórico deverá ser encaminhado ao IEPHA para análise prévia, caso a caso.

Art. 308. Na Subárea I, II e III da ZECH será admitido como modalidade do uso do solo o uso único residencial, nos termos do Anexo VI.

Art. 309. Na Subárea I, II e III da ZECH será admitido exclusivamente o uso residencial unifamiliar (R1), nos termos do Anexo VI.

Art. 310. Nas Subáreas I, II e III da ZECH não serão admitidos:

I - o uso econômico, exceto quando adequado às diretrizes de preservação estabelecidas para o Conjunto Arquitetônico e Histórico de Santa Luzia e autorizados mediante prévia anuência do IEPHA-MG ;

II - o uso industrial.

III - as atividades do grupo 4 (G4) enquadradas como OPE-ME e OPE-AG.

Art. 311. Na Subárea IV da ZECH será admitido como modalidade do uso do solo o uso misto, nos termos do Anexo VI.

Art. 312. Na Subárea IV da ZECH quanto ao uso residencial, será admitido exclusivamente o unifamiliar (R1), sem prejuízo do uso econômico previsto no art. 313, nos termos do Anexo VI.

Art. 313. Na Subárea IV da ZECH será admitido o uso econômico, nos termos do Anexo VI, observando:

I - a admissão das atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria de terceiro nível C1 não se aplicará às atividades listadas no anexo, nas colunas referentes a Subárea IV;

II - a admissão das atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria de terceiro nível C2 só se aplicará às atividades listadas no anexo, nas colunas referentes a Subárea IV;

III - a admissão dos serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S1 não se aplicará às atividades listadas no anexo, nas colunas referentes a Subárea IV; e

IV - a admissão dos serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S2 só se aplicará às atividades listadas no anexo, nas colunas referentes a Subárea IV.

Art. 314. Na Subárea IV da ZECH não será admitido:

I - as atividades comerciais atacadistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C1, C2 e C3

II - as atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria de terceiro nível C1 listadas no Anexo VI, nas colunas referentes a Subárea IV;

III - as atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria de terceiro nível C2 que não estão listadas no Anexo VI, nas colunas referentes a Subárea IV;

IV - as atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria de terceiro nível C3;

V - os serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S1 que estão listados no Anexo VI, nas colunas referentes a Subárea IV;

VI - os serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S2 que não estão listados no Anexo VI, nas colunas referentes a Subárea IV;

VII - os serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S3;

VIII - as atividades industriais enquadradas nas categorias de terceiro nível IND1, IND2 e IND3; e

IX - as atividades do grupo 4 (G4) enquadradas como OPE-ME e OPE-AG.

Art. 315. As atividades enquadradas no Grupo 4, que estão admitidas na Subárea IV da ZECH estão expressamente listadas na tabela II do Anexo VI, observando:

I - os parâmetros estabelecidos na tabela II do Anexo VI;

II - a necessidade de submissão à apreciação e aprovação do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural – COMPAC; e

III - Nos casos em que a atividade seja enquadrada como SESP3, a Análise de Viabilidade Locacional e Operacional Especial definirá sua admissão na zona conforme os termos da subseção I da Seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, bem como os licenciamentos e a legislação correlata, quando couber.

Art. 316. Os usos não expressamente previstos para as Subáreas I, II e III da ZECH somente poderão ser autorizados mediante prévia anuência do IEPHA-MG, observadas as diretrizes constantes do Dossiê de Tombamento Estadual de 1998 e demais normas de proteção do patrimônio cultural aplicáveis.

Seção IV

Zonas Especiais de Reassentamento Populacional - ZERP

Art. 317. A Zona Especial de Reassentamento Populacional – ZERP destina-se prioritariamente à prevenção da ocupação de áreas sujeitas a risco geológico ou hidrológico, à promoção do reassentamento populacional, à redução da vulnerabilidade da população exposta a situações de risco e à recuperação ambiental das áreas degradadas.

Art. 318. Na Zona Especial de Reassentamento Populacional, ZERP, ficam vedados:

I - novos parcelamentos do solo;

II - ampliação de núcleos urbanos informais;

III - implantação de empreendimentos que impliquem aumento da densidade populacional;

IV - ocupações que agravem as condições de risco existentes.

Art. 319. Excepcionalmente, nos lotes regularmente aprovados e registrados anteriormente à vigência do Plano Diretor, poderão ser admitidos o uso das edificações existentes e as obras de manutenção ou reforma, vedadas novas edificações e o acréscimo de área construída ou de unidades, mediante laudo favorável da Defesa Civil, desde que:

I - possuam frente para logradouro público oficial;

II - atendam à legislação municipal aplicável às áreas suscetíveis a risco geológico ou inundação;

III - adotem medidas mitigadoras e soluções técnicas exigidas pelos órgãos competentes; e

IV - não impliquem agravamento das condições de risco da área.

Art. 320. Nos lotes admitidos em Zona Especial de Reassentamento Populacional - ZERP, nos termos do art. 319 desta seção, será admitido como modalidade de uso do solo o uso misto, conforme Anexo VI.

Art. 321. Nos lotes admitidos em Zona Especial de Reassentamento Populacional - ZERP, nos termos do art. 319 desta seção, será admitido o uso residencial unifamiliar (R1), conforme a tabela I do Anexo VI.

Art. 322. Nos lotes admitidos em Zona Especial de Reassentamento Populacional - ZERP, nos termos do art. 319 desta seção, será admitido, integralmente conforme a tabela I do Anexo VI:

I - as atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria de terceiro nível C1;

II - os serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S1; e

III - as indústrias enquadradas na categoria de terceiro nível IND1.

Art. 323. Nos lotes admitidos em Zona Especial de Reassentamento Populacional, ZERP, nos termos do art. 319, não será admitido:

I - as atividades comerciais atacadistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C1, C2 e C3;

II - as atividades comerciais varejistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C2 e C3;

III - os serviços enquadrados nas categorias de terceiro nível S2 e S3;

IV - as atividades industriais enquadradas nas categorias de terceiro nível IND2 e IND3.

Art. 324. As atividades enquadradas no Grupo 4, que estão admitidas na Zona Especial de Reassentamento Populacional - ZERP estão expressamente listadas na tabela II do Anexo VI, observando:

I - os parâmetros estabelecidos na tabela II do Anexo VI;

II - Nos casos em que a atividade seja enquadrada como SESP3, a Análise de Viabilidade Locacional e Operacional Especial definirá sua admissão na zona conforme os termos da subseção I da Seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, bem como os licenciamentos e a legislação correlata, quando couber; e

III - As atividades enquadradas como OPE-ME e OPE-AG, para admissão do exercício da atividade na zona, deverão seguir os procedimentos especificados nas subseções II e III, da seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, bem como os licenciamentos e a legislação correlata, quando couber.

Art. 325. As admissões de uso tratadas nos arts. 320 a 324, aplicadas de forma excepcional em lotes regularmente aprovados e registrados anteriormente à vigência do Plano Diretor, deverão observar as classificações, permissividades, repercussões, medidas mitigadoras e demais condições estabelecidas no Capítulo de Usos do Solo, nos Anexos V e VI desta Lei Complementar e na legislação específica aplicável às áreas de risco.

Art. 326. As atividades econômicas regularmente instaladas anteriormente à data de entrada em vigor desta Lei Complementar observarão as disposições relativas ao direito de permanência previstas nos arts. 161 a 163.

Art. 327. A admissão de edificações, usos ou atividades na ZERP não implica reconhecimento da inexistência de risco, permanecendo obrigatória a observância das medidas preventivas, mitigadoras, condicionantes e restrições eventualmente estabelecidas pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. O disposto nesta Seção não afasta a competência dos órgãos de defesa civil, ambientais, urbanísticos ou de fiscalização para restringir, condicionar ou impedir ocupações, edificações ou atividades que apresentem risco à segurança das pessoas, ao meio ambiente ou ao patrimônio público e privado.

Seção V

Da Zona Especial do Rio das Velhas – ZERV

Art. 328. A Zona Especial do Rio das Velhas – ZERV possui regime urbanístico especial destinado ao controle da ocupação urbana em áreas sujeitas à influência hidrológica do Rio das Velhas, Ribeirão Baronesa e demais cursos d'água associados, observadas as diretrizes do Plano Diretor e da legislação específica aplicável.

Art. 329. Na Zona Especial do Rio das Velhas, ZERV deverão ser observados os parâmetros urbanísticos voltados à redução da impermeabilização do solo, controle do adensamento urbano, preservação ambiental e mitigação de riscos hidrológicos e geológicos, conforme Anexo IV desta Lei Complementar.

Art. 330. A ZERV possui caráter de ocupação ambientalmente controlada e baixa densidade urbana, observando os parâmetros urbanísticos mínimos definidos no Anexo IV:

I - área mínima de lote de 960 m² (novecentos e sessenta metros quadrados);

II - área máxima de lote de 9.600 m² (nove mil e seiscentos metros quadrados);

III - testada mínima de 20 m (vinte metros);

IV - coeficiente de aproveitamento básico e máximo igual a 0,3 (zero vírgula três);

V - taxa máxima de ocupação de 40% (quarenta por cento);

VI - taxa mínima de permeabilidade de 60% (sessenta por cento); e

VII - quota por unidade habitacional correspondente à área integral do lote.

Art. 331. Os parcelamentos do solo ficam condicionados à anuência do órgão municipal competente de proteção ao meio ambiente, devendo ser submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA.

Art. 332. Os parcelamentos do solo na modalidade loteamento inseridos na ZERV deverão observar critérios urbanísticos e ambientais compatíveis com a preservação da dinâmica hidrológica da área e com a mitigação dos impactos decorrentes da urbanização.

§ 1º O percentual mínimo de áreas públicas nos parcelamentos do solo situados na ZERV será de 40% (quarenta por cento) da área total da gleba, observado:

I - mínimo de 5% (cinco por cento) destinados à implantação de equipamentos públicos comunitários ou urbanos;

II - mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) destinados a espaços livres de uso público.

§ 2º Os espaços livres de uso público deverão, preferencialmente, contribuir para:

I - drenagem urbana, escoamento, absorção ou e retenção hídrica estratégica;

II - preservação ou recuperação ambiental;

III - implantação de infraestrutura verde e azul;

IV - mobilidade ativa; e

V - lazer e recreação compatíveis com a dinâmica hidrológica da área.

§ 3º Os espaços livres de uso público deverão priorizar soluções paisagísticas e ambientais com baixa impermeabilização do solo, observadas as características hidrológicas da área.

Art. 333. Na Zona Especial do Rio das Velhas - ZERV, será admitido como modalidade de uso

do solo o uso misto, conforme Anexo VI.

Art. 334. Na Zona Especial do Rio das Velhas - ZERV, será admitido o uso residencial unifamiliar (R1), conforme a tabela I do Anexo VI.

Art. 335. Na Zona Especial do Rio das Velhas - ZERV, será admitido, integralmente, conforme a tabela I do Anexo VI:

I - as atividades comerciais varejistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C1 e C2;

II - os serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S1 e S2; e

III - as indústrias enquadradas na categoria de terceiro nível IND1.

Art. 336. Na Zona Especial do Rio das Velhas, ZERV, não será admitido:

I - as atividades comerciais atacadistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C1, C2 e C3;

II - as atividades comerciais varejistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C3;

III - os serviços enquadrados nas categorias de terceiro nível S3; e

IV - as atividades industriais enquadradas nas categorias de terceiro nível IND2 e

IND3.

Art. 337. As atividades enquadradas no Grupo 4, que estão admitidas na Zona Especial do Rio das Velhas, ZERV, estão expressamente listadas na tabela II do Anexo VI, observando:

I - os parâmetros estabelecidos na tabela II do Anexo VI;

II - Nos casos em que a atividade seja enquadrada como SESP3, a Análise de Viabilidade Locacional e Operacional Especial definirá sua admissão na zona conforme os termos da subseção I da Seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, bem como os licenciamentos e a legislação correlata, quando couber; e

III - As atividades enquadradas como OPE-ME e OPE-AG, para admissão do exercício da atividade na zona, deverão seguir os procedimentos especificados nas subseções II e III, da seção II do Capítulo III - Dos Usos do Solo, bem como os licenciamentos e a legislação correlata, quando couber.

Art. 338. Na Zona Especial do Rio das Velhas, ZERV, serão aplicadas admissões excepcionais, diferentes das admissões constantes na tabela I do Anexo VI para a zona em questão. A aplicação das admissões excepcionais se destinará:

I - aos imóveis com testada para a Rua Alto do Tanque, na qual:

a) Aplicam-se os parâmetros estabelecidos para a Zona de Desenvolvimento Prioritário- ZDP constantes no Anexo IV;

b) Admite-se a modalidade do uso do solo, os usos econômicos e residenciais admitidos para a Zona de Desenvolvimento Prioritário- ZDP, conforme o Anexo VI e a subseção II, da seção III do Capítulo III - Dos usos do Solo;

II - aos imóveis com testada e acesso principal conectado à Avenida Beira Rio, na qual:

a) Aplicam-se os parâmetros estabelecidos para a Zona de Atividades Produtivas-ZAP constantes no Anexo IV;

b) Admite-se a modalidade do uso do solo e os usos econômicos admitidos para a Zona de Atividades Produtivas- ZAP, conforme o Anexo VI e a subseção VI, da seção III do Capítulo III - Dos usos do Solo.

Parágrafo único. Os imóveis referidos no incisos I e II do caput deste artigo deverão observar os parâmetros, repercussões, medidas mitigadoras, procedimentos específicos e demais exigências previstas nesta Lei Complementar.

Art. 339. As disposições previstas no art. 338 fundamentam-se nas características urbanísticas, territoriais, viárias e de infraestrutura existentes nas respectivas vias, bem como na necessidade de compatibilização entre o ordenamento territorial e as condições efetivamente verificadas no local.

Art. 340. Os usos e atividades admitidos na Zona Especial do Rio das Velhas – ZERV deverão observar as classificações, permissividades, repercussões, medidas mitigadoras, parâmetros urbanísticos e demais condições estabelecidas nesta Lei Complementar, ficando a emissão do alvará de funcionamento condicionada à regularidade edilícia da edificação e ao atendimento da legislação municipal específica aplicável às áreas suscetíveis a inundação.

§ 1º O disposto no caput não se aplica às atividades exercidas sem edificação no local ou de caráter temporário, observado o atendimento das demais exigências previstas na legislação aplicável.

§ 2º As atividades econômicas regularmente instaladas na data de entrada em vigor desta Lei Complementar observarão as disposições relativas ao direito de permanência previstas nos arts. 161 a 163.

CAPÍTULO VI

DAS ÁREAS ESPECIAIS

Seção I

Disposições gerais

Art. 341. As áreas especiais correspondem a porções do território municipal que, em razão de suas características específicas, exigem regime urbanístico diferenciado, com aplicação de parâmetros e regras próprias de uso e ocupação do solo.

Art. 342. As áreas especiais se sobrepõem às zonas urbanas, prevalecendo os parâmetros mais restritivos ou aqueles estabelecidos em legislação específica.

Seção II

Da Área de Diretrizes Especiais – ADE

Subseção I

ADE – Carreira Comprida

Art. 343. A Área de Diretrizes Especiais Fazenda Carreira Comprida – ADE Fazenda Carreira Comprida corresponde à área delimitada no Plano Diretor.

Art. 344. A ADE Fazenda Carreira Comprida constitui área sujeita a regime específico de planejamento, cuja ocupação e destinação dependem da elaboração de estudos técnicos e da observância das diretrizes estabelecidas no Plano Diretor.

Art. 345. Até a definição de sua destinação final, aplicam-se à ADE Fazenda Carreira Comprida:

I - as disposições do Plano Diretor;

II - a legislação ambiental vigente; e

III - as condicionantes decorrentes de compromissos judiciais existentes.

Art. 346. A definição de parâmetros urbanísticos, usos e formas de parcelamento do solo para a área dependerá de legislação específica.

Seção III

Das Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS

Art. 347. As Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS correspondem às áreas destinadas à promoção da política habitacional de interesse social, conforme definido no Plano Diretor.

Art. 348. As AEIS serão destinadas prioritariamente à implantação de Habitação de Interesse Social – HIS, podendo incluir:

I - regularização fundiária;

II - produção habitacional;

III - requalificação urbana; e

IV - implantação de equipamentos públicos associados.

Art. 349. A delimitação, ampliação ou redefinição das AEIS dependerá de lei específica, observadas as diretrizes do Plano Diretor.

Seção IV

Das Áreas de Especial Interesse Cultural – AEIC

Art. 350. Conforme disposto no Plano Diretor, as Áreas de Especial Interesse Cultural – AEIC são porções do território municipal destinadas à proteção, preservação, valorização e promoção do patrimônio histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e urbanístico do Município.

Art. 351. Conforme disposto no Plano Diretor, ficam instituídas as seguintes Áreas de Especial Interesse Cultural – AEIC:

I - Área Especial de Interesse Cultural Muro de Pedras - AEIC - Muro de Pedras;

II - Área Especial de Interesse Cultural de Pinhões - AEIC - Pinhões;

III - Área Especial de Interesse Cultural de Ribeirão da Mata - AEIC - Ribeirão da Mata;

IV - Área Especial de Interesse Cultural de Taquaraçu de Baixo - AEIC - Taquaraçu de Baixo;

V - Área Especial de Interesse Cultural do Cemitério dos Escravizados - AEIC - Cemitério dos Escravizados;

VI - Área Especial de Interesse Cultural do Centro Histórico - AEIC - Centro Histórico; e

VII - Área Especial de Interesse Cultural da Parte Baixa - AEIC - Parte Baixa.

Parágrafo único. A delimitação territorial das AEICs está definida no Plano Diretor.

Art. 352. São objetivos das Áreas de Especial Interesse Cultural:

I - proteger e preservar os bens culturais materiais e imateriais de relevância histórica, arquitetônica, urbanística, paisagística e simbólica, nos termos da legislação aplicável;

II - salvaguardar a morfologia urbana, a ambiência e a paisagem cultural associadas aos conjuntos históricos e aos bens protegidos;

III - assegurar que intervenções urbanísticas e edilícias sejam compatíveis com os valores culturais, históricos e paisagísticos do conjunto; e

IV - promover a valorização, revitalização e o uso sustentável das áreas, incentivando atividades compatíveis com a preservação do patrimônio cultural.

Subseção I

AEIC – Centro Histórico

Art. 353. A Área Especial de Interesse Cultural do Centro Histórico – AEIC Centro Histórico, definida no Plano Diretor Municipal e nesta Lei Complementar, abrange a Zona Especial do Centro Histórico – ZECH e seu entorno imediato, constituindo área de relevante interesse histórico, cultural, paisagístico e urbanístico para o Município de Santa Luzia.

Art. 354. Os parâmetros urbanísticos e as intervenções aplicáveis à AEIC Centro Histórico observarão o disposto em tabela específica constante do Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 1º Nas áreas em que houver sobreposição entre a AEIC Centro Histórico e a Zona Especial do Centro Histórico – ZECH, prevalecerão os parâmetros urbanísticos e as disposições específicas estabelecidos para a ZECH, por corresponder ao perímetro de tombamento estadual do Centro Histórico de Santa Luzia, definido no Dossiê de Tombamento Estadual de 1998.

§ 2º Prevalecerão, ainda, as normas, diretrizes, parâmetros e condicionantes estabelecidos nos dossiês de tombamento e demais instrumentos de proteção do patrimônio cultural aplicáveis.

§ 3º Aplicam-se subsidiariamente as disposições desta Subseção, desde que não conflitantes com as normas previstas nos §§ 1º e 2º deste artigo.

§ 4º A taxa de permeabilidade deverá ser integralmente atendida mediante manutenção de solo natural vegetado, vedada a utilização de elementos construtivos, pavimentações drenantes, reservatórios, dispositivos artificiais ou soluções similares para fins de seu cômputo.

§ 5º Os afastamentos mínimos obrigatórios e a altura máxima na divisa observarão os parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar, sem prejuízo da aplicação das normas específicas de proteção do patrimônio cultural, quando cabíveis.

Art. 355. Na AEIC Centro Histórico será admitida a modalidade de uso misto, conforme disposto no Anexo VI.

Art. 356. Na AEIC Centro Histórico serão admitidos os seguintes usos residenciais, observadas as disposições da Tabela I do Anexo VI:

I - residencial unifamiliar (R1); e

II - residencial multifamiliar horizontal (R2).

Art. 357. Na AEIC Centro Histórico serão admitidos os usos econômicos previstos no Anexo VI, observadas as seguintes disposições:

I - atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria de terceiro nível C1, exceto aquelas expressamente vedadas na Tabela I do Anexo VI;

II - atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria de terceiro nível C2 expressamente admitidas na Tabela I do Anexo VI;

III - serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S1, exceto aqueles expressamente vedados na Tabela I do Anexo VI;

IV - serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S2 expressamente admitidos na Tabela I do Anexo VI; e

V - atividades industriais enquadradas na categoria de terceiro nível IND1 expressamente admitidas na Tabela I do Anexo VI.

Parágrafo único. A implantação ou o exercício das atividades industriais previstas no inciso V dependerá de prévia apreciação e aprovação do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural – COMPAC.

Art. 358. As atividades enquadradas no Grupo 4 admitidas na AEIC Centro Histórico são aquelas expressamente previstas na Tabela II do Anexo VI, observadas as seguintes condições:

I - atendimento aos parâmetros estabelecidos na Tabela II do Anexo VI;

II - prévia apreciação e aprovação do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural – COMPAC, quando exigido;

III - nos casos em que a atividade seja enquadrada como SESP3, sua admissão dependerá de Análise de Viabilidade Locacional e Operacional Especial, nos termos da Subseção I da Seção II do Capítulo III desta Lei Complementar, sem prejuízo dos demais licenciamentos e exigências legais aplicáveis.

Art. 359. Os usos admitidos nesta Subseção e aqueles constantes dos Anexos desta Lei Complementar não poderão desvirtuar as características culturais, históricas, urbanísticas e paisagísticas da AEIC Centro Histórico, devendo ser priorizados:

I - os usos institucionais e culturais relacionados à proteção, valorização e visitação dos bens protegidos;

II - os usos comerciais e de serviços compatíveis com a preservação da ambiência urbana, da paisagem cultural e do patrimônio protegido;

III - os usos turísticos, culturais, gastronômicos e vinculados à economia criativa; e

IV - as atividades industriais de natureza artesanal, manufatureira ou artística compatíveis com a preservação da área.

Art. 360. Os usos admitidos deverão observar compatibilidade com a preservação do patrimônio cultural, da paisagem urbana, da ambiência histórica e da infraestrutura local.

Art. 361. Ficam vedados na AEIC Centro Histórico:

I - as atividades comerciais atacadistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C1, C2 e C3;

II - as atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria C1 expressamente vedadas no Anexo VI;

III - as atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria C2 não previstas como admitidas no Anexo VI;

IV - as atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria C3;

V - os serviços enquadrados na categoria S1 expressamente vedados no Anexo VI;

VI - os serviços enquadrados na categoria S2 não previstos como admitidos no Anexo

VII - os serviços enquadrados na categoria S3;

VIII - as atividades industriais enquadradas na categoria IND1 não previstas como admitidas no Anexo VI, bem como aquelas que, embora admitidas, não obtenham aprovação do COMPAC;

IX - as atividades industriais enquadradas nas categorias IND2 e IND3; e

X - as atividades do Grupo 4 classificadas como OPE-ME e OPE-AG.

Art. 362. Ficam vedados empreendimentos e atividades incompatíveis com a preservação da ambiência urbana e dos valores culturais da área, especialmente aqueles classificados como de médio ou alto impacto ou que demandem tipologia construtiva incompatível com o conjunto urbano protegido.

Art. 363. Nos imóveis protegidos, inseridos em perímetro de proteção cultural ou situados na Zona Especial do Centro Histórico – ZECH, as intervenções, atividades e alterações de uso observarão as normas municipais, estaduais e federais de proteção do patrimônio cultural, bem como os respectivos instrumentos de proteção aplicáveis.

Art. 364. Nas hipóteses de sobreposição com outras zonas ou instrumentos urbanísticos previstos nesta Lei Complementar, os usos permitidos observarão o disposto em tabela específica constante do Anexo VI, desde que compatíveis com esta Subseção, com a ZECH e com os instrumentos de proteção do patrimônio cultural aplicáveis.

Art. 365. As intervenções realizadas na AEIC Centro Histórico deverão observar a preservação da paisagem urbana, da ambiência cultural e dos bens protegidos, nos termos da legislação de proteção do patrimônio cultural aplicável.

Subseção II

AEIC – Parte Baixa

Art. 366. A Área Especial de Interesse Cultural da Parte Baixa – AEIC Parte Baixa, definida no Plano Diretor Municipal e nesta Lei Complementar, compreende área de relevante interesse cultural associada ao patrimônio ferroviário e à dinâmica urbana tradicional de uso comercial, turístico, institucional e de serviços, destinada à valorização do conjunto urbanístico, da paisagem cultural e da memória ferroviária, bem como à promoção de atividades econômicas e culturais compatíveis com a ambiência local.

Art. 367. Aplicam-se à AEIC Parte Baixa:

I - as diretrizes do Plano Diretor Municipal;

II - os parâmetros urbanísticos constantes desta Lei Complementar e do Anexo IV, estabelecidos para a AEIC Parte Baixa, os quais prevalecerão sobre aqueles das zonas inseridas em seus limites;

III - as admissões de uso previstas nesta Subseção, ressalvada a sobreposição com a Zona de Desenvolvimento de Centralidades – ZDC, hipótese em que permanecem aplicáveis os usos econômicos admitidos para a ZDC, nos termos da Subseção I da Seção III do Capítulo III; e

IV - a exceção prevista no inciso III não se aplica ao uso residencial nem às atividades do Grupo 4 classificadas como OPE-ME e OPE-AG, ficando vedado o uso residencial verticalizado (R3) e as referidas atividades na AEIC Parte Baixa.

Art. 368. O parcelamento do solo, os parâmetros urbanísticos e as intervenções na AEIC Parte Baixa deverão assegurar:

I - a preservação da paisagem cultural e da ambiência urbana associadas ao patrimônio ferroviário;

II - a compatibilidade volumétrica das edificações com o conjunto urbano existente;

III - a valorização das fachadas voltadas para o logradouro público e da fruição urbana;

IV - a preservação dos eixos visuais e da relação espacial com os bens culturais protegidos; e

V - a promoção da diversidade de usos compatíveis com o caráter cultural, turístico e comercial da área.

Art. 369. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis à AEIC Parte Baixa observarão o disposto em tabela específica constante do Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 1º A altura máxima das edificações será de 9,00 m (nove metros).

§ 2º Excepcionalmente, nas porções inseridas na ZDC, poderá ser admitida altura superior ao limite previsto no § 1º, mediante aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos nesta Lei Complementar e desde que demonstrada a qualificação da inserção urbana da edificação.

§ 3º Na hipótese do § 2º, a altura máxima da edificação não poderá exceder 12,00 m (doze metros), devendo ser demonstrada, em estudo técnico específico, a compatibilidade da proposta com a ambiência urbana, a paisagem cultural e o patrimônio protegido.

§ 4º Na Zona de Desenvolvimento de Centralidades inserida na AEIC Parte Baixa, será admitida a implantação da edificação no alinhamento do lote, dispensado o afastamento frontal, observado o limite máximo de altura estabelecido neste artigo.

§ 5º A taxa de permeabilidade deverá ser integralmente atendida mediante manutenção de solo natural vegetado, vedada a utilização de elementos construtivos, pavimentações drenantes, reserva-

tórios, dispositivos artificiais ou soluções similares para fins de seu cômputo.

§ 6º Os afastamentos mínimos obrigatórios e a altura máxima na divisa observarão os parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar, sem prejuízo da aplicação das normas específicas de proteção do patrimônio cultural, quando cabíveis.

Art. 370. Na AEIC Parte Baixa será admitida a modalidade de uso misto, conforme disposto no Anexo VI.

Art. 371. Na AEIC Parte Baixa serão admitidos os seguintes usos residenciais, observadas as disposições da Tabela I do Anexo VI:

I - residencial unifamiliar (R1); e

II - residencial multifamiliar horizontal (R2).

Art. 372. Na AEIC Parte Baixa serão admitidos os usos econômicos previstos no Anexo VI, observadas as seguintes disposições:

I - atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria de terceiro nível C1, exceto aquelas expressamente vedadas na Tabela I do Anexo VI;

II - atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria de terceiro nível C2 expressamente admitidas na Tabela I do Anexo VI;

III - serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S1, exceto aqueles expressamente vedados na Tabela I do Anexo VI;

IV - serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S2 expressamente admitidos na Tabela I do Anexo VI; e

V - atividades industriais enquadradas na categoria de terceiro nível IND1 expressamente admitidas na Tabela I do Anexo VI.

Art. 373. As atividades enquadradas no Grupo 4 admitidas na AEIC Parte Baixa são aquelas expressamente previstas na Tabela II do Anexo VI, observadas as seguintes condições:

I - atendimento aos parâmetros estabelecidos na Tabela II do Anexo VI;

II - nos casos em que a atividade seja enquadrada como SESP3, sua admissão dependerá de Análise de Viabilidade Locacional e Operacional Especial, nos termos da Subseção I da Seção II do Capítulo III desta Lei Complementar, sem prejuízo dos demais licenciamentos e exigências legais aplicáveis.

Art. 374. Os usos admitidos nesta Subseção e aqueles constantes dos Anexos desta Lei Complementar não poderão desvirtuar as características culturais, urbanísticas e paisagísticas da AEIC Parte Baixa, devendo ser priorizados:

I - os usos institucionais;

II - os usos comerciais e de serviços de pequeno e médio porte compatíveis com a ambiência urbana e cultural;

III - as atividades culturais, artísticas e vinculadas à economia criativa;

IV - os usos turísticos, incluindo hospedagens de pequeno porte, alimentação e entretenimento;

V - os equipamentos vinculados à memória ferroviária, museus, centros culturais e espaços de exposição; e

VI - as atividades gastronômicas, de convivência e de fruição pública.

Art. 375. Os usos admitidos deverão observar compatibilidade com a preservação da paisagem urbana, da ambiência cultural e da infraestrutura local.

Art. 376. As atividades econômicas e os empreendimentos deverão priorizar soluções arquitetônicas compatíveis com a escala urbana e com as características culturais da área.

Art. 377. Ficam vedados na AEIC Parte Baixa:

I - as atividades comerciais atacadistas enquadradas nas categorias de terceiro nível C1, C2 e C3;

II - as atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria C1 expressamente vedadas no Anexo VI;

III - as atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria C2 não previstas como admitidas no Anexo VI;

IV - as atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria C3;

V - os serviços enquadrados na categoria S1 expressamente vedados no Anexo VI;

VI - os serviços enquadrados na categoria S2 não previstos como admitidos no Anexo VI;

VII - os serviços enquadrados na categoria S3;

VIII - as atividades industriais enquadradas na categoria IND1 não previstas como admitidas no Anexo VI;

IX - as atividades industriais enquadradas nas categorias IND2 e IND3; e

X - as atividades do Grupo 4 classificadas como OPE-ME e OPE-AG.

Art. 378. Ficam ainda vedados:

I - atividades incompatíveis com a preservação da ambiência cultural, da paisagem urbana e da memória ferroviária da área;

II - empreendimentos que demandem tipologia construtiva incompatível com a escala urbana e com a ambiência cultural local, especialmente galpões logísticos, industriais ou edificações de grande porte incompatíveis com o contexto urbano existente;

III - empreendimentos classificados como de médio ou alto impacto incompatíveis com a fruição pública, a infraestrutura local, a paisagem urbana ou o patrimônio cultural;

IV - usos ou intervenções que gerem poluição visual, sonora ou ambiental incompatível com o caráter cultural, turístico e comercial da área.

Art. 379. As intervenções realizadas na AEIC Parte Baixa deverão observar a preservação da paisagem urbana, da ambiência cultural e da integração visual e funcional com o patrimônio ferroviário existente, bem como a legislação municipal de proteção do patrimônio cultural e a legislação urbanística e ambiental aplicável.

Parágrafo único. Nos imóveis inseridos em perímetro de proteção cultural ou situados no entorno de bens protegidos, aplicam-se, adicionalmente, os respectivos instrumentos específicos de proteção.

Subseção III

AEIC – Muro de Pedras

Art. 380. A Área Especial de Interesse Cultural Muro de Pedras – AEIC Muro de Pedras, definida no Plano Diretor Municipal e nesta Lei Complementar, corresponde à área situada no entorno do Monumento dos Bravos e do Muro de Pedras, reconhecida por seu relevante valor histórico, cultural, paisagístico e simbólico para o Município de Santa Luzia.

Art. 381. Aplicam-se à AEIC Muro de Pedras:

I - as diretrizes do Plano Diretor Municipal;

II - os parâmetros urbanísticos constantes desta Lei Complementar e do Anexo IV, estabelecidos para a AEIC Muro de Pedras, os quais prevalecerão sobre aqueles das zonas inseridas em seus limites;

III - as admissões de uso previstas nesta Subseção, as quais prevalecerão sobre aquelas aplicáveis às zonas inseridas em seus limites.

§ 1º Será admitida a implantação de, no máximo, 1 (uma) unidade habitacional por lote.

§ 2º A taxa de permeabilidade deverá ser integralmente atendida mediante manutenção de solo natural vegetado, vedada a utilização de elementos construtivos, pavimentações drenantes, reservatórios, dispositivos artificiais ou soluções similares para fins de seu cômputo.

§ 3º Os afastamentos mínimos obrigatórios e a altura máxima na divisa observarão os parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar, sem prejuízo da aplicação das normas específicas de proteção do patrimônio cultural, quando cabíveis.

Art. 382. O parcelamento do solo, os parâmetros urbanísticos e as intervenções na AEIC Muro de Pedras deverão assegurar a preservação da paisagem cultural, da cobertura vegetal existente, da ambiência e dos eixos visuais relacionados aos bens protegidos, observadas a legislação municipal, estadual e federal aplicáveis à proteção do patrimônio cultural, arqueológico e ambiental.

Art. 383. Na AEIC Muro de Pedras será admitida a modalidade de uso misto, conforme disposto no Anexo VI.

Art. 384. Na AEIC Muro de Pedras será admitido o uso residencial unifamiliar (R1), observadas as disposições da Tabela I do Anexo VI.

Art. 385. Na AEIC Muro de Pedras serão admitidos os usos econômicos previstos no Anexo VI, observadas as seguintes disposições:

I - atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria de terceiro nível C1, exceto aquelas expressamente vedadas na Tabela I do Anexo VI;

II - serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S1, exceto aqueles expressamente vedados na Tabela I do Anexo VI; e

III - atividades industriais enquadradas na categoria de terceiro nível IND1 expressamente admitidas na Tabela I do Anexo VI.

Art. 386. As atividades enquadradas no Grupo 4 admitidas na AEIC Muro de Pedras são aquelas expressamente previstas na Tabela II do Anexo VI, observadas as seguintes condições:

I - atendimento aos parâmetros estabelecidos na Tabela II do Anexo VI; e

II - nos casos em que a atividade seja enquadrada como SESP3, sua admissão dependerá de Análise de Viabilidade Locacional e Operacional Especial, nos termos da Subseção I da Seção II do Capítulo III desta Lei Complementar, sem prejuízo dos demais licenciamentos e exigências legais aplicáveis.

Art. 387. Os usos admitidos nesta Subseção e aqueles constantes dos Anexos desta Lei Complementar não poderão desvirtuar as características culturais, históricas e paisagísticas da AEIC Muro de Pedras, devendo ser priorizados:

I - os usos institucionais;

II - os usos culturais, artísticos e educativos;

III - os usos turísticos de baixo impacto;

IV - os equipamentos públicos de lazer e convivência;

V - as atividades de apoio à visitação compatíveis com a preservação da área.

Art. 388. As atividades econômicas e industriais localizadas ao longo da Avenida Engenheiro Felipe Gabrich, inseridas nos limites da AEIC Muro de Pedras, somente poderão ser implantadas ou exercidas mediante prévia anuência do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural – COMPAC.

Art. 389. Ficam vedados na AEIC Muro de Pedras:

I - o uso residencial multifamiliar;

II - as atividades industriais incompatíveis com a preservação da ambiência cultural e paisagística da área, especialmente aquelas caracterizadas pela geração significativa de tráfego de veículos pesados, operações de carga e descarga, armazenamento em grande escala ou implantação de edificações com tipologia predominante de galpão logístico ou industrial;

III - as atividades comerciais e de serviços de médio e alto impacto incompatíveis com a preservação da área;

IV - as atividades que comprometam a integridade dos bens culturais ou da ambiência paisagística;

V - a supressão de vegetação nativa, ressalvadas as hipóteses autorizadas pelo órgão competente; e

VI - as edificações que descaracterizem a paisagem ou interfiram negativamente na visibilidade dos bens protegidos.

Art. 390. As intervenções realizadas na AEIC Muro de Pedras deverão observar a preservação da paisagem cultural, da ambiência, da cobertura vegetal existente e dos eixos visuais relacionados aos bens protegidos, bem como a legislação municipal de proteção do patrimônio cultural e a legislação ambiental aplicável.

Subseção IV

AEIC – Pinhões

Art. 391. A Área Especial de Interesse Cultural de Pinhões – AEIC Pinhões, definida no Plano Diretor Municipal e nesta Lei Complementar, corresponde à região de inserção da comunidade quilombola de Pinhões, caracterizada por relevante valor cultural, histórico, ambiental e identitário, destinada à proteção do território tradicional, à preservação do modo de vida e à valorização das práticas culturais, sociais e produtivas da comunidade.

Art. 392. Aplicam-se à AEIC Pinhões:

I - as diretrizes do Plano Diretor Municipal;

II - os parâmetros urbanísticos constantes desta Lei Complementar e do Anexo IV, estabelecidos para a AEIC Pinhões, os quais prevalecerão sobre aqueles das zonas inseridas em seus limites;

III - as admissões de uso previstas nesta Subseção, as quais prevalecerão sobre aquelas aplicáveis às zonas inseridas em seus limites; e

IV - excepcionalmente, nas áreas de sobreposição entre a AEIC Pinhões e a Zona de Proteção do Ambiente Natural e de Atividades Rurais – ZPAN, permanecerá como modalidade de uso do solo o uso único econômico, ficando vedado o uso residencial. As admissões referentes às atividades econômicas observarão o disposto no inciso III deste artigo.

Parágrafo único. O uso e a ocupação do solo deverão respeitar o território tradicional, assegurando a preservação do modo de vida da comunidade quilombola e a compatibilidade das intervenções com a ambiência cultural, paisagística e ambiental da área.

Art. 393. O parcelamento do solo, os parâmetros urbanísticos e as intervenções na AEIC Pinhões observarão o disposto no Anexo IV desta Lei Complementar e deverão assegurar:

I - a preservação da configuração territorial tradicional;

II - a manutenção da paisagem, da cobertura vegetal e das características ambientais da área;

III - a proteção da ambiência cultural e do modo de vida da comunidade quilombola;

IV - a compatibilidade das intervenções com a escala e as características territoriais locais.

Parágrafo único. Empreendimentos localizados no entorno da AEIC Pinhões deverão demonstrar compatibilidade com a preservação da ambiência cultural, paisagística e ambiental da área, especialmente quanto às visadas, à geração de impactos e à dinâmica territorial da comunidade.

Art. 394. O licenciamento de intervenções na AEIC Pinhões, bem como de empreendimentos situados em seu entorno com potencial impacto direto ou indireto sobre a comunidade quilombola, deverá observar a realização de Consulta Livre, Prévia e Informada – CLPI, nos termos da Convenção nº 169 da Organização Internacional do Trabalho – OIT, da legislação aplicável e dos protocolos comunitários existentes.

Art. 395. Será permitida a implantação de, no máximo, 1 (uma) unidade habitacional por lote, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Subseção.

§ 1º A taxa de permeabilidade deverá ser integralmente atendida mediante manutenção de solo natural vegetado, vedada a utilização de elementos construtivos, pavimentações drenantes, reservatórios, dispositivos artificiais ou soluções similares para fins de seu cômputo.

§ 2º Os afastamentos mínimos obrigatórios e a altura máxima na divisa observarão os parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar, sem prejuízo da aplicação das normas específicas de proteção cultural, quando cabíveis.

§ 3º Fica vedado o parcelamento do solo que resulte em lotes incompatíveis com a preservação da baixa densidade de ocupação e das características territoriais da comunidade quilombola, ressalvadas as situações de ocupação consolidada e os casos previstos em regularização fundiária.

§ 4º Os parâmetros urbanísticos aplicam-se aos novos parcelamentos e intervenções, respeitadas as ocupações consolidadas.

§ 5º O Poder Executivo poderá, no âmbito de processos de regularização fundiária, admitir adequações dos parâmetros urbanísticos às condições existentes, desde que preservadas a baixa densidade de ocupação, a configuração territorial tradicional e as características do modo de vida da comunidade quilombola.

§ 6º Admite-se a flexibilização dos parâmetros urbanísticos exclusivamente para atendimento das necessidades habitacionais da comunidade quilombola, mediante regulamentação específica, anuência da comunidade e aprovação do Poder Público municipal.

§ 7º Poderão ser admitidos lotes com área inferior ao mínimo estabelecido, desde que compatíveis com a ocupação consolidada e com as características territoriais da comunidade.

Art. 396. Na AEIC Pinhões será admitida a modalidade de uso misto, conforme disposto no Anexo VI.

Art. 397. Na AEIC Pinhões será admitido o uso residencial unifamiliar (R1), observadas as disposições da Tabela I do Anexo VI.

Art. 398. Excepcionalmente, será admitida a implantação de residência multifamiliar horizontal (R2) destinada à moradia de membros da própria comunidade quilombola, desde que atendidas cumulativamente as seguintes condições:

I - destinação exclusivamente residencial;

II - vínculo comprovado com a comunidade quilombola;

III - ausência de finalidade de exploração imobiliária;

IV - manutenção da baixa densidade de ocupação;

V - anuência da comunidade; e

VI - aprovação pelo Poder Público municipal.

Art. 399. Na AEIC Pinhões serão admitidos os usos econômicos previstos no Anexo VI, observadas as seguintes disposições:

I - atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria de terceiro nível C1, exceto aquelas expressamente vedadas na Tabela I do Anexo VI;

II - atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria de terceiro nível C2 expressamente admitidas na Tabela I do Anexo VI;

III - serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S1, exceto aqueles expressamente vedados na Tabela I do Anexo VI;

IV - serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S2 expressamente admitidos na Tabela I do Anexo VI; e

V - atividades industriais enquadradas na categoria de terceiro nível IND1 expressamente admitidas na Tabela I do Anexo VI.

Art. 400. As atividades enquadradas no Grupo 4 admitidas na AEIC Pinhões são aquelas expressamente previstas na Tabela II do Anexo VI, observadas as seguintes condições:

I - atendimento aos parâmetros estabelecidos na Tabela II do Anexo VI;

II - nos casos em que a atividade seja enquadrada como SESP3, sua admissão dependerá de Análise de Viabilidade Locacional e Operacional Especial, nos termos da Subseção I da Seção II do Capítulo III desta Lei Complementar, sem prejuízo dos demais licenciamentos e exigências legais aplicáveis;

III - as atividades enquadradas como OPE-AG deverão observar os procedimentos previstos na Subseção III da Seção II do Capítulo III desta Lei Complementar, bem como os demais licenciamentos e exigências legais aplicáveis.

IV - as admissões constantes da Tabela II do Anexo VI não afastam as vedações previstas no art. 404 desta Lei Complementar, que prevalecerão em caso de conflito.

Art. 401. Os usos admitidos nesta Subseção e aqueles constantes dos Anexos desta Lei Complementar não poderão desvirtuar as características territoriais, culturais, sociais e produtivas da AEIC Pinhões, devendo ser priorizados:

I - o uso residencial unifamiliar;

II - a agricultura familiar;

III - a pecuária de subsistência;

IV - as atividades culturais, comunitárias e tradicionais;

V - o turismo de base comunitária; e

VI - as atividades produtivas tradicionais compatíveis com o modo de vida da comunidade.

Art. 402. Os usos econômicos admitidos deverão observar compatibilidade com a preservação da paisagem local, da ambiência cultural e das características territoriais da área.

Art. 403. As atividades industriais potencialmente causadoras de impacto à paisagem cultural, à ambiência ou às características territoriais da AEIC Pinhões dependerão de prévia análise e manifestação do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural – COMPAC.

Art. 404. Ficam vedados na AEIC Pinhões:

I - atividades incompatíveis com a preservação do território tradicional, da ambiência cultural e do modo de vida da comunidade quilombola;

II - atividades minerárias;

III - empreendimentos classificados como de médio ou alto impacto incompatíveis com a infraestrutura local, a dinâmica comunitária e a preservação da paisagem cultural;

IV - empreendimentos geradores de tráfego intenso de veículos pesados, operações significativas de carga e descarga ou infraestrutura de grande porte incompatíveis com a escala local;

V - parcelamentos do solo que promovam padronização, fragmentação ou descaracterização do território tradicional;

VI - usos e intervenções que comprometam as práticas culturais, sociais, produtivas e territoriais da comunidade.

Art. 405. As intervenções realizadas na AEIC Pinhões deverão observar a legislação municipal de proteção do patrimônio cultural, a legislação ambiental aplicável e as normas de proteção dos direitos territoriais das comunidades quilombolas.

Subseção V

AEIC – Ribeirão da Mata

Art. 406. A Área Especial de Interesse Cultural de Ribeirão da Mata – AEIC Ribeirão da Mata, definida no Plano Diretor Municipal e nesta Lei Complementar, corresponde à região de inserção da comunidade tradicional local, caracterizada por relevante valor ambiental, paisagístico e cultural, destinada à preservação da paisagem rural, dos elementos naturais e do patrimônio cultural, bem como à valorização do modo de vida local e ao incentivo a atividades compatíveis com o ecoturismo e o turismo de base comunitária.

Art. 407. A AEIC Ribeirão da Mata incide predominantemente sobre a Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA, abrangendo também porções inseridas na Zona de Urbanização Moderada – ZUM.

Parágrafo único. Aplicam-se à AEIC Ribeirão da Mata os parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar e no Anexo IV, prevalecendo sobre aqueles previstos para as zonas de origem, ressalvadas as disposições específicas aplicáveis à Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA.

Art. 408. O parcelamento do solo e os parâmetros urbanísticos aplicáveis à AEIC Ribeirão da Mata deverão assegurar baixa densidade de ocupação, preservação da paisagem rural, proteção da cobertura vegetal e compatibilidade com a ambiência cultural e ambiental da área, observado o disposto no Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 1º Os parâmetros urbanísticos específicos da AEIC Ribeirão da Mata constam de tabela própria integrante desta Lei Complementar.

§ 2º O coeficiente de aproveitamento máximo será:

I - 0,8 (zero vírgula oito) nas áreas inseridas na Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA; e

II - 1,0 (um vírgula zero) nas áreas inseridas na Zona de Urbanização Moderada – ZUM, no núcleo urbano histórico consolidado.

§ 3º Fica vedado o parcelamento do solo que resulte em adensamento incompatível com a preservação da ambiência rural, paisagística e cultural da área.

§ 4º A taxa de permeabilidade deverá ser integralmente atendida mediante manutenção de solo natural vegetado, vedada a utilização de elementos construtivos, pavimentações drenantes, reservatórios, dispositivos artificiais ou soluções similares para fins de seu cômputo.

§ 5º Os afastamentos mínimos obrigatórios e a altura máxima na divisa observarão os parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar, sem prejuízo da aplicação das normas específicas de proteção do patrimônio cultural, quando cabíveis.

Art. 409. São referenciais culturais e paisagísticos da AEIC Ribeirão da Mata:

I - a Capela de Santo Antônio e seu entorno;

II - a gruta e as formações rochosas;

III - a linha férrea e sua ambiência;

IV - o conjunto paisagístico rural.

Parágrafo único. As intervenções realizadas na AEIC Ribeirão da Mata deverão observar a preservação dos referenciais culturais e paisagísticos, da cobertura vegetal existente, da conformação natural do terreno e dos eixos visuais relacionados aos bens e elementos protegidos.

Art. 410. Na AEIC Ribeirão da Mata será admitida a modalidade de uso misto, conforme disposto no Anexo VI.

Art. 411. Na AEIC Ribeirão da Mata será admitido o uso residencial unifamiliar (R1), observadas as disposições da Tabela I do Anexo VI.

Art. 412. Na AEIC Ribeirão da Mata serão admitidos os usos econômicos previstos no Anexo VI, observadas as seguintes disposições:

I - atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria de terceiro nível C1, exceto aquelas expressamente vedadas na Tabela I do Anexo VI;

II - serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S1, exceto aqueles expressamente vedados na Tabela I do Anexo VI; e

III - atividades industriais enquadradas na categoria de terceiro nível IND1 expressamente admitidas na Tabela I do Anexo VI.

Art. 413. As atividades enquadradas no Grupo 4 admitidas na AEIC Ribeirão da Mata são aquelas expressamente previstas na Tabela II do Anexo VI, observadas as seguintes condições:

I - atendimento aos parâmetros estabelecidos na Tabela II do Anexo VI;

II - nos casos em que a atividade seja enquadrada como SESP3, sua admissão dependerá de Análise de Viabilidade Locacional e Operacional Especial, nos termos da Subseção I da Seção II do Capítulo III desta Lei Complementar, sem prejuízo dos demais licenciamentos e exigências legais aplicáveis; e

III - as atividades enquadradas como OPE-AG deverão observar os procedimentos previstos na Subseção III da Seção II do Capítulo III desta Lei Complementar, bem como os demais licenciamentos e exigências legais aplicáveis.

Art. 414. Os usos admitidos nesta Subseção e aqueles constantes dos Anexos desta Lei Complementar não poderão desvirtuar as características rurais, ambientais, culturais e paisagísticas da AEIC Ribeirão da Mata, devendo ser priorizados:

I - o uso residencial unifamiliar;

II - a agricultura familiar, a agroecologia e as atividades agropecuárias de pequeno porte;

III - as atividades culturais, educativas e comunitárias;

IV - o turismo rural, ecológico e de base comunitária; e

V - as atividades de apoio ao turismo e à hospedagem de pequeno porte.

Art. 415. Os usos admitidos deverão observar compatibilidade com a preservação da paisagem rural, da ambiência cultural e das características ambientais da área.

Art. 416. Somente poderão ser admitidas atividades industriais de baixo impacto compatíveis com a preservação da paisagem cultural, da ambiência e das características territoriais da AEIC Ribeirão da Mata, mediante prévia análise e manifestação do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural – COMPAC.

Art. 417. Ficam vedados na AEIC Ribeirão da Mata:

I - atividades minerárias;

II - atividades incompatíveis com a preservação da ambiência rural, ambiental, cultural e paisagística da área;

III - empreendimentos geradores de tráfego intenso de veículos pesados, operações significativas de carga e descarga, armazenamento em grande escala ou edificações com tipologia predominante de galpão logístico ou industrial incompatíveis com a paisagem cultural local;

IV - empreendimentos classificados como de médio ou alto impacto incompatíveis com a infraestrutura local e com a preservação da ambiência protegida;

V - parcelamentos do solo que promovam adensamento incompatível com as características rurais, ambientais e culturais da área; e

VI - infraestruturas, usos ou intervenções que descaracterizem o meio rural, os referenciais culturais ou a paisagem natural.

Art. 418. As intervenções realizadas na AEIC Ribeirão da Mata deverão observar a legislação municipal de proteção do patrimônio cultural e a legislação ambiental aplicável.

Subseção VI

AEIC – Taquaraçu de Baixo

Art. 419. A Área Especial de Interesse Cultural de Taquaraçu de Baixo – AEIC Taquaraçu de Baixo corresponde à região caracterizada por relevante valor cultural, paisagístico e ambiental, ocupada por comunidade tradicional, destinada à preservação da paisagem rural, das manifestações culturais e da ambiência associada ao Teatro Rural São Francisco, visando à manutenção do modo de vida e das características territoriais locais.

Art. 420. A AEIC Taquaraçu de Baixo incide sobre áreas classificadas como Zona de Urbanização Moderada – ZUM e Zona de Proteção do Ambiente Natural e de Atividades Rurais – ZPAN.

Parágrafo único. Aplicam-se à AEIC Taquaraçu de Baixo os parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar e no Anexo IV, prevalecendo sobre aqueles previstos para as zonas de origem, ressalvadas as disposições específicas aplicáveis à Zona de Proteção do Ambiente Natural e de Atividades Rurais – ZPAN.

Art. 421. Aplicam-se à AEIC Taquaraçu de Baixo:

I - as diretrizes do Plano Diretor Municipal;

II - os parâmetros urbanísticos constantes desta Lei Complementar e do Anexo IV, estabelecidos para a AEIC Taquaraçu de Baixo, os quais prevalecerão sobre aqueles das zonas inseridas em seus limites;

III - as admissões de uso previstas nesta Subseção, as quais prevalecerão sobre aquelas aplicáveis às zonas inseridas em seus limites;

IV - excepcionalmente, nas áreas de sobreposição entre a AEIC Taquaraçu de Baixo e a Zona de Proteção do Ambiente Natural e de Atividades Rurais – ZPAN, permanecerá como modalidade de uso do solo o uso único econômico, ficando vedado o uso residencial, observando-se, quanto às atividades econômicas, o disposto no inciso III deste artigo; e

V - as atividades econômicas inseridas nos limites da Área de Proteção Ambiental – APA de Andrequicé deverão observar as exigências, diretrizes, autorizações e demais requisitos estabelecidos na Lei nº 2.504, de 19 de dezembro de 2003, e na legislação aplicável.

Art. 422. O parcelamento do solo e os parâmetros urbanísticos aplicáveis à AEIC Taquaraçu de Baixo deverão assegurar baixa densidade de ocupação, preservação da paisagem rural e compatibilidade com a ambiência cultural da área, observado o disposto no Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 1º Os parâmetros urbanísticos específicos da AEIC Taquaraçu de Baixo constam de tabela própria integrante desta Lei Complementar.

§ 2º Nas áreas inseridas na Zona de Proteção do Ambiente Natural e de Atividades Rurais – ZPAN, não será admitido parcelamento do solo para fins urbanos.

§ 3º Nas áreas consolidadas, poderão ser admitidos parâmetros diferenciados, desde que não impliquem adensamento incompatível com a preservação da ambiência rural e cultural da área.

§ 4º A taxa de permeabilidade deverá ser integralmente atendida mediante manutenção de solo natural vegetado.

§ 5º A aplicação dos parâmetros urbanísticos poderá ser condicionada à implementação de medidas de regularização fundiária, quando cabíveis.

Art. 423. Na AEIC Taquaraçu de Baixo será admitida a modalidade de uso misto, conforme disposto no Anexo VI.

Art. 424. Na AEIC Taquaraçu de Baixo serão admitidos os seguintes usos residenciais, observadas as disposições da Tabela I do Anexo VI:

I - residencial unifamiliar (R1); e

II - residencial multifamiliar horizontal (R2).

Art. 425. Na AEIC Taquaraçu de Baixo serão admitidos os usos econômicos previstos no Anexo VI, observadas as seguintes disposições:

I - atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria de terceiro nível C1, exceto aquelas expressamente vedadas na Tabela I do Anexo VI;

II - serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S1, exceto aqueles expressamente vedados na Tabela I do Anexo VI; e

III - atividades industriais enquadradas na categoria de terceiro nível IND1 expressamente admitidas na Tabela I do Anexo VI.

Art. 426. As atividades enquadradas no Grupo 4 admitidas na AEIC Taquaraçu de Baixo são aquelas expressamente previstas na Tabela II do Anexo VI, observadas as seguintes condições:

I - atendimento aos parâmetros estabelecidos na Tabela II do Anexo VI;

II - nos casos em que a atividade seja enquadrada como SESP3, sua admissão dependerá de Análise de Viabilidade Locacional e Operacional Especial, nos termos da Subseção I da Seção II do Capítulo III desta Lei Complementar, sem prejuízo dos demais licenciamentos e exigências legais aplicáveis; e

III - as atividades enquadradas como OPE-AG deverão observar os procedimentos previstos na Subseção III da Seção II do Capítulo III desta Lei Complementar, bem como os demais licenciamentos e exigências legais aplicáveis.

Art. 427. Os usos admitidos nesta Subseção e aqueles constantes dos Anexos desta Lei Complementar não poderão desvirtuar as características culturais, paisagísticas e territoriais da AEIC Taquaraçu de Baixo, devendo ser priorizados:

I - as atividades agropecuárias de pequeno porte;

II - as atividades manufatureiras artesanais e de baixo impacto;

III - as atividades culturais, artísticas e comunitárias;

IV - o turismo rural e cultural de baixo impacto; e

V - as atividades de apoio ao turismo e à hospedagem de pequeno porte.

§ 1º Os usos econômicos admitidos deverão observar compatibilidade com a preservação da paisagem rural, da ambiência cultural e das características territoriais da área.

§ 2º As atividades industriais potencialmente causadoras de impacto à paisagem cultural, à ambiência ou às características territoriais da AEIC Taquaraçu de Baixo dependerão de prévia análise e manifestação do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural – COMPAC.

Art. 428. Ficam vedados na AEIC Taquaraçu de Baixo:

I - parcelamentos do solo com características urbanas intensivas;

II - atividades incompatíveis com a preservação da ambiência rural, cultural e paisagística da área;

III - empreendimentos geradores de tráfego intenso de veículos pesados, operações significativas de carga e descarga ou armazenamento em grande escala, bem como edificações com tipologia predominante de galpão logístico ou industrial incompatíveis com a paisagem cultural local;

IV - atividades classificadas como de médio ou alto impacto incompatíveis com a infraestrutura local e com a preservação da ambiência protegida; e

V - parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas inseridas na Zona de Proteção do Ambiente Natural e de Atividades Rurais – ZPAN.

Art. 429. As intervenções realizadas na AEIC Taquaraçu de Baixo deverão observar a preservação da paisagem cultural, da cobertura vegetal existente, das características da ocupação tradicional e da ambiência rural da área, bem como a legislação municipal de proteção do patrimônio cultural e a legislação ambiental aplicável.

Subseção VII

AEIC – Cemitério Dos Escravizados

Art. 430. A Área Especial de Interesse Cultural do Cemitério dos Escravizados – AEIC Cemitério dos Escravizados, definida no Plano Diretor Municipal e nesta Lei Complementar, corresponde à região de relevante valor histórico, cultural, simbólico e arqueológico, destinada à preservação da memória, da ambiência cultural e da integridade do sítio arqueológico e de seu entorno.

Art. 431. A AEIC Cemitério dos Escravizados incide sobre áreas classificadas como Zona de Desenvolvimento Prioritário – ZDP, Zona de Urbanização Moderada – ZUM e Zona de Proteção do Ambiente Natural e de Atividades Rurais – ZPAN.

§ 1º Aplicam-se à AEIC Cemitério dos Escravizados os parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar e no Anexo IV, prevalecendo sobre aqueles previstos para as zonas de origem quando mais restritivos.

§ 2º Na ausência de disposição específica, aplicam-se subsidiariamente os parâmetros das zonas de origem.

Art. 432. O parcelamento do solo, os parâmetros urbanísticos e as intervenções na AEIC Cemitério dos Escravizados deverão assegurar baixa densidade de ocupação e compatibilidade com a preservação da paisagem cultural, da ambiência e da integridade do sítio arqueológico, observado o disposto no Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 1º A taxa de permeabilidade deverá ser integralmente atendida mediante manutenção de solo natural vegetado, vedada a utilização de elementos construtivos, pavimentações drenantes, reservatórios, dispositivos artificiais ou soluções similares para fins de seu cômputo.

§ 2º Ficam vedados parcelamentos e intervenções que promovam descaracterização da paisagem cultural, da ambiência protegida ou do sítio arqueológico.

Art. 433. O licenciamento de intervenções na AEIC Cemitério dos Escravizados, bem como de empreendimentos situados em seu entorno com potencial impacto direto ou indireto sobre o bem cultural ou sobre a comunidade quilombola relacionada ao sítio, deverá observar a realização de Consulta Livre, Prévia e Informada – CLPI, nos termos da Convenção nº 169 da Organização Internacional do Trabalho – OIT, da legislação aplicável e dos protocolos comunitários existentes.

Art. 434. Na AEIC Cemitério dos Escravizados será admitida a modalidade de uso misto, conforme disposto no Anexo VI.

Art. 435. Na AEIC Cemitério dos Escravizados será admitido o uso residencial unifamiliar (R1), observadas as disposições da Tabela I do Anexo VI.

Art. 436. Na AEIC Cemitério dos Escravizados serão admitidos os usos econômicos previstos no Anexo VI, observadas as seguintes disposições:

I - atividades comerciais varejistas enquadradas na categoria de terceiro nível C1, exceto aquelas expressamente vedadas na Tabela I do Anexo VI; e

II - serviços enquadrados na categoria de terceiro nível S1, exceto aqueles expressamente vedados na Tabela I do Anexo VI;

III - atividades industriais enquadradas na categoria de terceiro nível IND1 expressamente admitidas na Tabela I do Anexo VI.

Art. 437. As atividades enquadradas no Grupo 4 admitidas na AEIC Cemitério dos Escravizados são aquelas expressamente previstas na Tabela II do Anexo VI, observadas as seguintes condições:

I - atendimento aos parâmetros estabelecidos na Tabela II do Anexo VI;

II - nos casos em que a atividade seja enquadrada como SESP3, sua admissão dependerá de Análise de Viabilidade Locacional e Operacional Especial, nos termos da Subseção I da Seção II do Capítulo III desta Lei Complementar, sem prejuízo dos demais licenciamentos e exigências legais aplicáveis;

III - as atividades enquadradas como OPE-AG deverão observar os procedimentos previstos na Subseção III da Seção II do Capítulo III desta Lei Complementar, bem como os demais licenciamentos e exigências legais aplicáveis.

Art. 438. Os usos admitidos nesta Subseção e aqueles constantes dos Anexos desta Lei Complementar não poderão desvirtuar as características históricas, culturais, simbólicas e arqueológicas da AEIC Cemitério dos Escravizados, devendo ser priorizados:

I - os usos institucionais;

II - as atividades culturais, religiosas e de memória;

III - os equipamentos públicos de apoio à visitação;

IV - as atividades educativas e de pesquisa; e

V - o uso residencial unifamiliar, desde que compatível com a preservação da área.

§ 1º Os usos admitidos deverão observar compatibilidade com a preservação da paisagem cultural, da ambiência e das características territoriais da área.

§ 2º As atividades industriais potencialmente causadoras de impacto à paisagem cultural, à ambiência ou às características territoriais da AEIC Cemitério dos Escravizados dependerão de prévia análise e manifestação do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural – COMPAC.

Art. 439. Ficam vedados na AEIC Cemitério dos Escravizados:

I - atividades incompatíveis com a preservação da ambiência cultural, da paisagem e da integridade do sítio arqueológico;

II - atividades minerárias;

III - empreendimentos classificados como de médio ou alto impacto incompatíveis com a preservação da área; e

IV - empreendimentos geradores de tráfego intenso de veículos pesados, operações significativas de carga e descarga ou infraestrutura incompatível com a escala e a ambiência local.

Art. 440. As intervenções realizadas na AEIC Cemitério dos Escravizados deverão observar a legislação municipal de proteção do patrimônio cultural, a legislação ambiental aplicável e as normas federais de proteção do patrimônio arqueológico.

CAPÍTULO VII

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Seção I

Do “Programa de Moradia Digna e Acessível – PMDA”

Art. 441. Fica instituído o “Programa de Moradia Digna e Acessível – PMDA”, destinado a orientar e estruturar ações de planejamento urbano voltadas à produção, preservação e regularização da Habitação de Interesse Social – HIS, utilizando as Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS como instrumento prioritário de gestão do solo urbano.

Art. 442. O PMDA, em articulação com o Plano Diretor e esta Lei Complementar, priorizará:

I - produção habitacional destinada a famílias de baixa renda em áreas urbanas consolidadas;

II - regularização fundiária de interesse social com melhoria urbanística, ambiental e de infraestrutura;

III - preservação das AEIS existentes, vedada a expulsão indireta por pressão imobiliária; e

IV - promoção do uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado do solo urbano.

Art. 443. Para implementação das políticas previstas neste Capítulo, os parâmetros urbanísticos especiais aplicáveis às AEIS serão estabelecidos em lei específica, nos termos do inciso IV do caput do art. 172 da Lei Complementar nº 4.917, de 2025, Plano Diretor, ressalvados os núcleos urbanos informais objeto de Regularização Fundiária Urbana – REURB, cujos parâmetros serão definidos no respectivo ato de aprovação, na forma do § 1º do art. 11 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, e da Seção II deste Capítulo, podendo contemplar:

I - flexibilização de índices urbanísticos, respeitados os requisitos de segurança e salubridade;

II - diretrizes diferenciadas de parcelamento do solo;

III - parâmetros especiais de infraestrutura; e

IV - incentivos para requalificação de imóveis subutilizados.

§ 1º O acréscimo de coeficiente de aproveitamento, altura ou taxa de ocupação para empreendimentos habitacionais vinculados a programas federais, estaduais ou municipais somente poderá ser concedido mediante lei de operação urbana consorciada, nos termos do parágrafo único do art. 214 da Lei Complementar nº 4.917, de 2025, Plano Diretor.

§ 2º O acréscimo concedido:

I - não caracteriza outorga onerosa quando vinculado a política pública habitacional;

II - condiciona-se à destinação integral ou majoritária para HIS ou HIE; e

III - deverá observar a capacidade da infraestrutura urbana.

§ 3º As Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS constituem áreas estratégicas destinadas à garantia do direito à moradia digna, à promoção da regularização fundiária urbana e à implementação de políticas habitacionais prioritárias, nos termos do Plano Diretor e da legislação federal aplicável.

§ 4º A redefinição de perímetros de AEIS dependerá de lei específica, observando:

I - déficit habitacional;

II - planejamento urbano;

III - diretrizes do Plano Diretor.

§ 5º Para execução do PMDA, o Município poderá:

I - destinar terrenos públicos para HIS;

II - firmar parcerias públicas e privadas; e

III - aplicar instrumentos previstos no Estatuto da Cidade;

IV - prestar assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social às famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais, nos termos da Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008.

§ 6º Nos casos em que as Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS estiverem inseridas em áreas que contenham bens protegidos pelo patrimônio cultural municipal, incluindo bens tombados, inventariados ou situados em área de entorno de proteção, a aplicação de parâmetros urbanísticos especiais ou de flexibilizações previstas neste artigo deverá:

I - observar as diretrizes de preservação do patrimônio cultural; e

II - ser precedida de análise do órgão municipal competente de proteção ao patrimônio cultural, com submissão ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural – COMPAC nos casos previstos na legislação ou quando caracterizado impacto relevante.

§ 7º A implementação de projetos habitacionais em AEIS situadas em áreas de interesse cultural deverá compatibilizar as políticas habitacionais e de preservação do patrimônio cultural, assegurando a proteção da paisagem urbana, dos bens culturais protegidos e da ambiência histórica da área.

Art. 444. O Poder Executivo estabelecerá, mediante decreto, os critérios técnicos para o enquadramento como Habitação de Interesse Social (HIS), observada a correlação mínima entre os seguintes fatores:

I - o grau de vulnerabilidade social da área ou do público-alvo;

II - a renda mensal das famílias beneficiárias;

III - o valor de comercialização da unidade habitacional; e

IV - as faixas de enquadramento vigentes do “Programa Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV) ou de programa federal que venha a substituí-lo.

§ 1º Compete à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, ou ao órgão que venha a sucedê-la, a emissão de parecer de enquadramento para Empreendimentos de Interesse Social (EIS).

§ 2º Nos empreendimentos enquadrados como de interesse social, será admitido o uso misto, desde que a área destinada a atividades não residenciais não exceda a 20% (vinte por cento) da área total construída.

Seção II

Da Regularização Fundiária Urbana - REURB

Art. 445. Os núcleos urbanos informais consolidados objeto de Regularização Fundiária Urbana – REURB poderão adotar regime urbanístico específico, compatível com a realidade territorial, urbanística, ambiental, edilícia e social existente.

Parágrafo único. O regime urbanístico da REURB poderá estabelecer:

I - parâmetros urbanísticos próprios;

II - usos admitidos;

III - critérios de ocupação do solo;

IV - adequações do sistema viário;

V - critérios específicos para regularização edilícia;

VI - medidas de adequação ambiental e urbanística; e

VII - condições específicas para regularização e funcionamento de atividades econômicas.

Art. 446. O regime urbanístico aplicável à Regularização Fundiária Urbana (REURB) poderá adotar, de forma isolada ou combinada:

I - parâmetros urbanísticos e usos previstos nas zonas urbanísticas instituídas por esta Lei Complementar, desde que compatíveis com as características territoriais, urbanísticas, ambientais e sociais do núcleo urbano informal consolidado.

Parágrafo único. Os parâmetros deverão constar expressamente no projeto urbanístico, no processo administrativo e no ato administrativo de aprovação da REURB.

Art. 447. Quando demonstrada inviabilidade técnica de aplicação dos parâmetros previstos nas zonas urbanísticas existentes, o Poder Executivo poderá definir, no ato de aprovação da Regularização Fundiária Urbana (REURB), parâmetros urbanísticos específicos e de usos do solo para o núcleo urbano informal consolidado, desde que estritamente necessários à regularização do núcleo urbano informal consolidado.

Parágrafo único. Deverão ser observados os princípios da razoabilidade, segurança, salubridade, habitabilidade, funcionalidade urbana e integração territorial.

Art. 448. Os núcleos urbanos regularizados por meio de REURB anteriormente à vigência desta Lei Complementar e que não possuam regime urbanístico específico definido poderão ter seus parâmetros urbanísticos, usos e critérios de ocupação do solo definidos por ato do Poder Executivo, mediante parecer técnico fundamentado, observadas as características territoriais, urbanísticas, ambientais e sociais da área regularizada.

§ 1º Os parâmetros definidos deverão ser compatíveis com os objetivos da regularização fundiária, com as condições consolidadas de ocupação e com as diretrizes do Plano Diretor Municipal.

§ 2º Os parâmetros urbanísticos e usos estabelecidos deverão integrar o processo administrativo correspondente e ser objeto de publicidade oficial.

§ 3º A definição dos parâmetros de que trata este artigo não poderá resultar na ampliação de potencial construtivo incompatível com a infraestrutura urbana existente nem na descaracterização da finalidade social da regularização fundiária.

Art. 449. Os parâmetros urbanísticos e usos definidos no projeto de REURB aprovado prevalecerão sobre os parâmetros ordinários da zona incidente sobre a área, inclusive para fins de:

I - regularização urbanística;

II - regularização edilícia;

III - emissão de alvarás urbanísticos e de funcionamento; e

IV - licenciamento de atividades.

Art. 450. A flexibilização dos parâmetros urbanísticos não afasta:

I - as exigências mínimas de segurança estrutural;

II - as normas de prevenção e combate a incêndio, quando aplicáveis;

III - as restrições ambientais legalmente incidentes;

IV - as condições mínimas de salubridade;

V - as normas de acessibilidade, quando demonstrada a impossibilidade técnica de adaptação mediante laudo técnico fundamentado; e

VI - a eliminação ou mitigação de situações de riscos.

Art. 451. Nos núcleos urbanos regularizados poderão ser admitidos usos mistos e atividades econômicas compatíveis com o regime urbanístico e os usos definidos no ato de aprovação da REURB.

Parágrafo único. Poderão ser regularizadas atividades econômicas já existentes no núcleo urbano consolidado, desde que compatíveis com o regime urbanístico definido para a área regularizada.

Art. 452. As edificações inseridas em núcleo urbano regularizado poderão ser objeto de regularização edilícia, observadas condições mínimas de segurança, estabilidade, habitabilidade e salubridade.

§ 1º Poderão ser admitidas soluções técnicas compensatórias e procedimentos simplificados compatíveis com a realidade consolidada do núcleo urbano informal, desde que não comprometam a segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade da edificação.

§ 2º O Poder Executivo poderá instituir procedimentos simplificados ou diferenciados para os

atos de regularização urbanística, edilícia e licenciamento relacionados à Regularização Fundiária Urbana (REURB), observadas as características do núcleo urbano regularizado.

CAPÍTULO VIII

DAS ÁREAS DE PROTEÇÃO CULTURAL VINCULADAS AO TOMBAMENTO

Seção I

Das Áreas de Proteção Cultural Vinculadas a Tombamento

Art. 453. As áreas abrangidas por perímetros de tombamento e seus respectivos entornos, definidos em dossiês de tombamento aprovados pelo órgão competente, constituem áreas sujeitas a regime especial de uso e ocupação do solo, com vistas à proteção do patrimônio cultural.

Art. 454. A delimitação dos perímetros e áreas de entorno poderá constar em cartografia oficial ou em ato administrativo vinculado ao dossiê de tombamento.

Art. 455. O uso e a ocupação do solo nessas áreas deverão observar:

I - as diretrizes e parâmetros estabelecidos no respectivo dossiê de tombamento;

II - as normas de proteção do patrimônio cultural aplicáveis; e

III - as disposições desta Lei Complementar, quando compatíveis.

Art. 456. Nos perímetros de entorno de bens tombados, poderão ser estabelecidas restrições de uso, ocupação, volumetria, gabarito e ambiência, com base no dossiê de tombamento, visando à preservação da integridade do bem protegido.

Art. 457. O licenciamento de intervenções nessas áreas fica condicionado à análise do órgão municipal competente de proteção ao patrimônio cultural, com submissão ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural – COMPAC, nos casos previstos em dossiê ou quando caracterizado impacto relevante.

Subseção I

Da Área de Proteção Cultural da Fazenda Boa Esperança

Art. 458. A área correspondente à Fazenda Boa Esperança, incluindo o perímetro tombado e seu entorno, fica sujeita a regime especial de proteção cultural, conforme definido no Dossiê de Tombamento Municipal.

Art. 459. O uso e a ocupação do solo na área deverão observar:

I - as diretrizes estabelecidas no Dossiê de Tombamento da Fazenda Boa Esperança;

II - os parâmetros urbanísticos definidos em tabela específica constante do Anexo IV desta Lei Complementar; e

III - as disposições desta Lei Complementar, quando compatíveis.

Art. 460. Para fins de aplicação desta Lei Complementar, as subáreas 1, 2 e 3 correspondem ao perímetro de entorno do bem tombado, conforme delimitado no Dossiê de Tombamento da Fazenda Boa Esperança.

Art. 461. Na área de entorno da Fazenda Boa Esperança, ficam estabelecidos os seguintes usos:

I - Subárea 1:

a) uso residencial unifamiliar de até dois pavimentos;

b) comércio local de pequeno porte; e

c) atividades culturais e de apoio à visitação;

II - Subárea 2:

a) uso residencial unifamiliar e multifamiliar de até dois pavimentos;

b) comércio local de pequeno porte; e

c) atividades culturais;

III - Subárea 3:

a) uso residencial unifamiliar e multifamiliar; e

b) comércio local de pequeno porte.

Art. 462. Ficam vedados, em todas as subáreas:

I - usos industriais;

II - atividades de médio e alto impacto; e

III - usos incompatíveis com a preservação da ambiência cultural e paisagística.

Art. 463. Prevalecerão, para fins de análise e licenciamento, as disposições mais restritivas estabelecidas no Dossiê de Tombamento da Fazenda Boa Esperança.

Art. 464. O licenciamento de intervenções na área fica condicionado à análise do órgão municipal competente de proteção ao patrimônio cultural, com submissão ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural – COMPAC nos casos previstos no dossiê ou quando caracterizado impacto relevante.

Subseção II

Da Área de Proteção Cultural da Fazenda Baronesa

Art. 465. A Área de Proteção Cultural da Fazenda da Baronesa corresponde ao perímetro de proteção do bem tombado e ao seu entorno, conforme definido em dossiê de tombamento ou instrumento equivalente, abrangendo áreas destinadas à preservação do conjunto edificado, dos vestígios arqueológicos e da ambiência paisagística e rural.

Art. 466. A Área de Proteção Cultural da Fazenda da Baronesa tem por objetivos:

I - assegurar a preservação das edificações existentes, dos remanescentes construtivos e dos vestígios arqueológicos, mantendo suas características histórico-culturais;

II - garantir a integridade do conjunto arquitetônico, incluindo sede, capela, estruturas anexas e elementos em pedra;

III - proteger o entorno imediato, evitando intervenções que comprometam a visibilidade, ambiência e leitura histórica do bem;

IV - preservar a paisagem cultural e a ambiência rural remanescente;

V - controlar o adensamento construtivo e a verticalização no entorno;

VI - incentivar a recuperação ambiental de áreas degradadas e a recomposição da vegetação nativa;

VII - proteger cursos d’água e áreas ambientalmente sensíveis;

VIII - mitigar impactos visuais, sonoros e ambientais no entorno;

IX - assegurar que novas intervenções sejam compatíveis com a escala, volumetria e inserção paisagística do conjunto;

X - promover o uso sustentável da área, com baixa densidade e alta permeabilidade;

XI - fomentar usos culturais, educativos, turísticos e de lazer compatíveis com a preservação do patrimônio; e

XII - garantir a gestão e o monitoramento contínuo da área pelos órgãos competentes.

Art. 467. No perímetro de proteção da Fazenda da Baronesa, são admitidos os seguintes usos:

I - atividades culturais, artísticas e de preservação da memória;

II - atividades educativas e de pesquisa;

III - atividades turísticas de baixo impacto; e

IV - usos institucionais compatíveis com a preservação do patrimônio.

Art. 468. Ficam vedados no perímetro de entorno da Fazenda da Baronesa:

I - empreendimentos habitacionais de grande porte ou de alta densidade construtiva;

II - edificações ou intervenções que provoquem impacto visual significativo ou descaracterizem a paisagem;

III - intervenções em áreas de preservação permanente ou ambientalmente sensíveis, salvo quando autorizadas pelo órgão competente;

IV - movimentação de terra sem estudos prévios de impacto arqueológico, quando cabível; e

V - atividades que gerem poluição sonora ou impactos incompatíveis com a preservação do bem cultural.

Art. 469. As edificações e intervenções deverão observar:

I - compatibilidade com a escala, volumetria e ambiência do conjunto histórico;

II - preservação dos elementos construtivos remanescentes e dos vestígios arqueológicos;

III - minimização de impactos visuais e paisagísticos;

IV - adoção de soluções que reduzam impactos ambientais e sonoros;

V - respeito às áreas de preservação permanente e aos cursos d’água;

VI - manutenção da permeabilidade do solo e das áreas livres; e

VII - realização de estudos prévios de impacto ao patrimônio cultural e arqueológico, quando cabível.

Art. 470. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao perímetro de proteção e entorno da Fazenda da Baronesa observarão o disposto no anexo IV desta l=Lei Complementar, no dossiê de tombamento ou instrumento específico de proteção, prevalecendo as disposições mais restritivas.

Art. 471. As intervenções, obras e projetos na Área de Proteção Cultural da Fazenda da Baronesa ficam condicionados à prévia análise do órgão municipal competente de proteção do patrimônio cultural e, quando couber, à manifestação do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural – COMPAC.

§ 1º Estão sujeitas à análise:

I - intervenções em edificações existentes;

II - novas edificações no entorno;

III - obras de infraestrutura;

IV - movimentação de terra;

V - quaisquer ações que possam impactar o conjunto cultural, arqueológico ou paisagístico.

§ 2º A aprovação deverá considerar a compatibilidade da intervenção com os valores históricos, culturais, arqueológicos e paisagísticos do bem protegido.

TÍTULO III

DO CONTROLE URBANÍSTICO

CAPÍTULO I

DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Seção I

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC

Art. 472. O Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC será aplicado nas áreas e condições definidas pelo Plano Diretor Municipal, observadas as disposições do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. A regulamentação do instrumento, incluindo critérios, procedimentos e prazos para sua aplicação, será estabelecida por lei específica.

Seção II

IPTU Progressivo no Tempo

Art. 473. O Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU Progressivo no Tempo será aplicado nas condições definidas pelo Plano Diretor Municipal, observadas as disposições do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. A regulamentação do instrumento, incluindo critérios, procedimentos e prazos para sua aplicação, será estabelecida por lei específica.

Seção III

Desapropriação com pagamento em títulos

Art. 474. A desapropriação com pagamento em títulos será aplicado nas condições definidas pelo Plano Diretor Municipal, observadas as disposições do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. A regulamentação do instrumento, incluindo critérios, procedimentos e prazos para sua aplicação, será estabelecida por lei específica.

Seção IV

Consórcio Imobiliário

Art. 475. O Consórcio Imobiliário será aplicado nas condições definidas pelo Plano Diretor Municipal, observadas as disposições do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. A regulamentação do instrumento, incluindo critérios, procedimentos e prazos para sua aplicação, será estabelecida por lei específica.

Seção V

Direito de Preempção

Art. 476. O Direito de Preempção será aplicado nas condições definidas pelo Plano Diretor Municipal, observadas as disposições do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. A regulamentação do instrumento, incluindo critérios, procedimentos e prazos para sua aplicação, será estabelecida por lei específica.

Seção VI

Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

Art. 477. O direito de construir acima do coeficiente básico e até o coeficiente máximo poderá ser exercido mediante contrapartida financeira ao Município, denominada Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 1º A contrapartida será calculada conforme a fórmula :

$CT = (CAp - CAb) \times AT \times VM \times F$

Onde:

I - CT = contrapartida financeira;

II - CAp = coeficiente pretendido;

III - CAb = coeficiente básico da zona;

IV - AT = área do terreno;

V - VM = valor venal do metro quadrado do terreno ou valor de referência municipal definido em planta genérica; e

VI - F = fator de planejamento urbano definido por zona, nos termos do Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 2º O fator de planejamento urbano será previamente definido em tabela constante dos Anexos desta Lei Complementar, vedada sua fixação discricionária caso a caso.

§ 3º O deferimento da outorga dependerá:

I - da localização do imóvel em área na qual o Plano Diretor admita a aplicação do instrumento, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo nele fixado, nos termos do art. 28 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

II - do atendimento aos parâmetros da zona;

III - da compatibilidade do potencial construtivo adicional com a capacidade da infraestrutura existente e com o aumento de densidade esperado na área;

IV - do cálculo objetivo da contrapartida; e

V - do recolhimento do valor devido.

§ 4º O pagamento integral da contrapartida assegura ao interessado o direito ao potencial construtivo adicional, observados os demais parâmetros urbanísticos.

§ 5º Os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e aplicados exclusivamente nas finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 2001, conforme o art. 31 do mesmo diploma legal, observado o disposto no art. 213 da Lei Complementar nº 4.917, de 2025, Plano Diretor.

Art. 478. Ficam isentos do pagamento de outorga onerosa:

I - equipamentos públicos;

II - hospitais e unidades de saúde;

III - escolas e equipamentos educacionais;

IV - equipamentos culturais destinados, exclusivamente, a cinemas, teatros, auditórios, bibliotecas e museus; e

V - empreendimentos de interesse social promovidos, exclusivamente, pelo poder público.

§ 1º A isenção não dispensa o atendimento aos demais parâmetros urbanísticos aplicáveis à zona.

§ 2º A utilização do benefício previsto neste artigo sujeita o empreendedor à manutenção dos estabelecimentos culturais, conforme a hipótese do inciso IV do caput, pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos, contado da data da emissão do alvará de localização e funcionamento da atividade.

§ 3º O descumprimento do disposto no § 2º sujeita o infrator à transferência, ao Executivo, de valor equivalente ao potencial construtivo excedente, calculado conforme a fórmula expressa no art. 477, utilizando-se o valor de mercado atualizado do metro quadrado do terreno.

Seção VII

Da Transferência do Direito de Construir (TDC)

Art. 479. O Município fica autorizado a instituir e aplicar a Transferência do Direito de Construir (TDC), nos termos dos arts. 35 a 37 da Lei Federal nº 10.257, de 2001, Estatuto da Cidade, como instrumento de política urbana destinado a:

I - preservação ambiental;

II - proteção do patrimônio histórico e cultural;

III - requalificação urbana; e

IV - direcionamento do adensamento para áreas providas de infraestrutura.

§ 1º Para fins desta Lei Complementar, considera-se potencial construtivo transferível a diferença entre o potencial máximo edificável do imóvel – apurado conforme os parâmetros urbanísticos da zona em que se insere – e o potencial efetivamente utilizado ou aproveitado.

§ 2º A transferência do potencial construtivo poderá observar fatores de equivalência entre áreas cedentes e receptoras, considerando localização, disponibilidade de infraestrutura, diretrizes urbanísticas e interesse público.

Art. 480. Poderão transferir o potencial construtivo não utilizado os imóveis que:

I - estejam protegidos por instrumentos de tutela do patrimônio histórico e cultural, tais como tombamento e inventário, nos termos da legislação específica;

II - estejam situados em Áreas de Preservação Permanente (APP), unidades de conservação ou outras áreas legalmente protegidas que restrinjam o potencial construtivo;

III - sejam declarados de interesse para implantação de equipamentos públicos, espaços livres ou projetos de requalificação urbana.

Art. 481. O potencial construtivo transferido poderá ser utilizado em imóveis localizados em zonas urbanas ou de expansão urbana que admitam adensamento, observadas as diretrizes do Plano Diretor e os limites máximos de coeficiente de aproveitamento e gabarito de cada zona.

Art. 482. A utilização do potencial construtivo transferido poderá implicar:

I - acréscimo ao coeficiente de aproveitamento básico, até o limite do coeficiente máximo da zona receptora; e

II - utilização do potencial construtivo transferido apenas nas zonas e condições expressamente definidas nesta Lei Complementar.

Art. 483. A transferência dependerá de:

I - requerimento do proprietário do imóvel cedente e, quando couber, do imóvel receptor;

II - comprovação da titularidade e do potencial construtivo não utilizado do imóvel cedente;

III - compatibilidade com os parâmetros urbanísticos da zona receptora; e

IV - registro no Banco de Potencial Construtivo e posterior averbação no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 484. É vedada a transferência que resulte em:

I - coeficiente de aproveitamento superior ao máximo permitido na zona receptora;

II - comprometimento da capacidade da infraestrutura urbana instalada, comprovado mediante parecer técnico do órgão competente;

III - prejuízo à ambiência urbana, à paisagem ou ao patrimônio cultural,verificado mediante manifestação do órgão municipal de proteção ao patrimônio cultural; e

IV - desconformidade com as diretrizes do Plano Diretor.

Art. 485. A TDC poderá ser concedida gratuitamente ou mediante contrapartida financeira, conforme regulamentação.

Parágrafo único. Na hipótese de contrapartida, os recursos serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e aplicados prioritariamente em:

I - preservação do patrimônio cultural;

II - qualificação de espaços públicos;

III - habitação de interesse social; e

IV - requalificação de áreas urbanas.

Art. 486. O Poder Executivo regulamentará a aplicação da TDC no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, estabelecendo, no mínimo:

I - metodologia de cálculo do potencial construtivo transferível;

II - critérios complementares para definição de imóveis cedentes e receptores;

III - fatores de equivalência entre áreas cedentes e receptoras;

IV - limites máximos de acréscimo construtivo por zona;

V - procedimentos administrativos para análise, controle e registro; e

VI - mecanismos de monitoramento e gestão do instrumento.

Art. 487. Nos imóveis situados na Zona Especial do Centro Histórico (ZECH) ou em Área Especial de Interesse Cultural (AEIC), a Transferência do Direito de Construir observará:

I - o potencial construtivo passível de transferência corresponde à diferença entre o coeficiente de aproveitamento básico da zona de origem (antes da incidência da proteção cultural) e o potencial edificável após aplicação das restrições da ZECH ou AEIC;

II - é vedada a transferência para imóvel localizado na mesma ZECH ou AEIC, salvo quando o imóvel receptor se destinar exclusivamente a equipamento cultural, espaço público ou projeto de requalificação aprovado pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural – COMPAC;

III - na hipótese de imóvel tombado ou inventariado com restrição de ocupação e ampliação de área construída, abrangidas a Fazenda Boa Esperança e Fazenda Baronesa, a operação depende de anuência prévia do órgão municipal de proteção ao patrimônio cultural e de manifestação favorável do COMPAC;

IV - a Transferência do Direito de Construir será considerada compensação integral pelas restrições urbanísticas de caráter cultural, não se exigindo contrapartida financeira, exceto se o dossiê de tombamento ou a lei específica da AEIC dispuserem de forma diversa; e

V - o regulamento poderá estabelecer fatores de redução do potencial transferível para imóveis de excepcional valor paisagístico, histórico ou simbólico, de modo a desestimular a alienação construtiva desses bens.

Art. 488. Fica instituído o Banco de Potencial Construtivo – BPC, sob gestão do órgão municipal de planejamento urbano, com as seguintes finalidades:

I - registrar os imóveis cedentes e o potencial construtivo disponível;

II - registrar os imóveis receptores e o potencial utilizado;

III - controlar o saldo de potencial transferível;

IV - garantir transparência e rastreabilidade das operações; e

V - subsidiar o planejamento e o controle do adensamento urbano.

§ 1º Cada operação de TDC será vinculada a um número único de registro no BPC, sendo obrigatória a averbação da transferência no Cartório de Registro de Imóveis, tanto no imóvel cedente quanto no receptor.

§ 2º O BPC será operacionalizado por meio eletrônico, assegurada a publicidade das informações consolidadas, nos termos da legislação aplicável.

§ 3º O Poder Executivo poderá, por ato normativo, estabelecer limites territoriais para a utilização da TDC, criar zonas receptoras prioritárias ou suspender temporariamente a transferência em áreas saturadas, mediante justificativa técnica.

Art. 489. O potencial construtivo recebido por meio de Transferência do Direito de Construir (TDC) não se confunde com aquele adquirido mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), sendo vedada sua cumulação para fins de ultrapassagem do coeficiente de aproveitamento máximo da zona.

Seção VIII

Das Soluções de Gentileza Urbana

Art. 490. Consideram-se soluções projetuais de gentileza urbana aquelas destinadas à qualificação dos espaços de transição entre a edificação e o logradouro público, com o objetivo de promover a melhoria da paisagem urbana, do conforto ambiental, da segurança e o estímulo à permanência de pessoas.

Art. 491. Constituem soluções de gentileza urbana:

I - área vegetada e arborizada localizada no afastamento frontal, em terreno natural e integralmente visível a partir do logradouro público;

II - área permeável situada em qualquer porção do terreno que coincida com vegetação relevante existente, devendo ser preservada e integrada ao projeto;

III - Soluções de drenagem sustentável, compreendendo dispositivos destinados à retenção, detenção ou infiltração de águas pluviais, desde que integrados ao espaço visível ou acessível ao público, tais como:

a) jardins de chuva;

b) valas de infiltração;

c) pavimentos drenantes;

d) reservatórios de retenção com função paisagística;

IV - área de fruição pública caracterizada como espaço contíguo ao logradouro público destinado ao uso coletivo, aberto ao público, com características de permanência, convivência e integração urbana, dotado de mobiliário, arborização e acessibilidade; e

V - fachada ativa, caracterizada pela ocupação qualificada do pavimento térreo, em edificações não residenciais ou de uso misto, por meio de fachada permeável que promova interação entre espaço privado e espaço público.

Art. 492. A área de fruição pública deverá observar, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

I - estar localizada junto ao alinhamento do logradouro público;

II - possuir largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

III - apresentar continuidade física com o passeio público, sem desníveis impeditivos;

IV - permanecer permanentemente aberta, sendo vedado qualquer tipo de fechamento ou controle de acesso;

V - dispor, no mínimo, de:

a) um elemento de permanência (banco ou similar);

b) arborização com sombreamento efetivo; e

c) iluminação adequada;

VI - não ser utilizada para circulação ou estacionamento de veículos.

Art. 493. A área permeável considerada como solução de gentileza urbana deverá atender, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

I - estar em terreno natural;

II - ser vegetada contínua;

III - estar visível e acessível visualmente do logradouro público; e

IV - não ser residual ou fragmentada.

Art. 494. Considera-se fachada ativa aquela que atenda, cumulativamente, aos seguintes requisitos, observado o disposto no § 4º do art. 220 da Lei Complementar nº 4.917, de 2025, Plano Diretor.

Parágrafo único. Para a aplicação ao disposto no caput, são vedados halls fechados, muros cegos e estacionamentos.

Art. 495. As soluções de drenagem sustentável, destinadas à retenção, detenção ou infiltração de águas pluviais, poderão ser consideradas como gentileza urbana, desde que:

I - seja comprovada sua eficiência técnica;

II - estejam integradas a área visível ou acessível ao público; e

III - atendam aos parâmetros definidos em regulamento.

Parágrafo único. A equivalência entre as soluções adotadas e os benefícios concedidos será definida em lei específica, nos termos do art. 222 da Lei Complementar nº 4.917, de 2025, Plano Diretor.

Art. 496. As soluções de gentileza urbana deverão estar indicadas em projeto e claramente delimitadas, não sendo admitidas áreas de caráter residual ou sem função definida.

Art. 497. Outras soluções projetuais que promovam a qualificação do espaço público poderão ser admitidas como gentileza urbana, desde que compatíveis com as diretrizes do Plano Diretor e previamente aprovadas pelo órgão competente.

Art. 498. A caracterização e validação das soluções de gentileza urbana dependerão de análise e aprovação do órgão municipal responsável pelo licenciamento urbanístico.

Art. 499. A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) poderá ser compensada, total ou parcialmente, mediante a implantação de soluções de gentileza urbana, observados os critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

Art. 500. Será concedido acréscimo de 1,0 m² (um metro quadrado) de área líquida edificável para cada 1,0 m² (um metro quadrado) de área de gentileza urbana implantada e mantida, observado:

I - limite máximo definido para a zona; e

II - vedação de sobreposição de benefícios.

Art. 501. A utilização de soluções de gentileza urbana para superação de parâmetros urbanísticos dependerá da prévia assinatura de Termo de Compromisso, com eficácia de título executivo extrajudicial.

Art. 502. A manutenção das soluções de gentileza urbana é de responsabilidade do proprietário ou condomínio, sendo obrigatória sua conservação permanente.

§ 1º A descaracterização ou a não manutenção implicará:

I - perda do benefício concedido; e

II - exigência de pagamento da OODC correspondente.

§ 2º As sanções previstas neste artigo não afastam a aplicação de outras penalidades administrativas cabíveis.

Art. 503. A aprovação do projeto e a emissão do habite-se ficam condicionadas:

I - à demonstração das soluções de gentileza urbana no projeto;

II - à sua efetiva implantação; e

III - à assinatura de Termo de Compromisso com eficácia de título executivo extrajudicial, quando aplicável.

Seção IX

Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU

Art. 504. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU será aplicada nas condições definidas pelo Plano Diretor Municipal, observadas as disposições do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. A regulamentação do instrumento, incluindo critérios, procedimentos e prazos para sua aplicação, será estabelecida por lei específica.

Seção X

Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV

Art. 505. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV será aplicado nas condições definidas pelo Plano Diretor Municipal, observadas as disposições do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. A regulamentação do instrumento, incluindo critérios, procedimentos e prazos para sua aplicação, será estabelecida por lei específica.

Seção XI

Operações Urbanas Consorciadas – OUC

Art. 506. As operações Urbanas Consorciadas - OUC serão aplicadas nas condições definidas pelo Plano Diretor Municipal, observadas as disposições do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. A regulamentação do instrumento, incluindo critérios, procedimentos e prazos para sua aplicação, será estabelecida por lei específica.

Seção XII

Reajuste de Terrenos

Art. 507. Os reajustes de terrenos serão aplicados nas condições definidas pelo Plano Diretor Municipal, observadas as disposições do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. A regulamentação do instrumento, incluindo critérios, procedimentos e prazos para sua aplicação, será estabelecida por lei específica.

Seção XIII

Orçamento Participativo

Art. 508. O orçamento participativo será aplicado nas condições definidas pelo Plano Diretor Municipal, observadas as disposições do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. A regulamentação do instrumento, incluindo critérios, procedimentos e prazos para sua aplicação, será estabelecida por lei específica.

CAPÍTULO II

DA FISCALIZAÇÃO URBANÍSTICA

Seção I

Da Fiscalização

Art. 509. Compete ao Município fiscalizar o cumprimento das disposições desta Lei Complementar, por meio de seus órgãos competentes, podendo, para tanto:

I - realizar vistorias, inspeções e auditorias técnicas;

II - exigir a apresentação de documentos, projetos, estudos e informações pertinentes;

III - utilizar sistemas eletrônicos e instrumentos tecnológicos de monitoramento urbanístico; e

IV - requisitar apoio técnico, administrativo ou operacional de outros órgãos e entidades públicas.

Art. 510. A fiscalização municipal será exercida:

I - de ofício;

II - mediante denúncia ou provocação;

III - por amostragem; e

IV - em ações integradas de controle urbano.

§ 1º As denúncias poderão ser apresentadas por qualquer pessoa física ou jurídica, assegurado o sigilo da identidade do denunciante, quando solicitado.

§ 2º Constatada irregularidade, será lavrado o respectivo auto administrativo, observados o contraditório e a ampla defesa, nos termos da legislação aplicável.

§ 3º Quando a irregularidade constatada envolver bem protegido pelo patrimônio cultural municipal, incluindo bens tombados, inventariados ou situados em área de entorno de proteção, aplicar-se-ão, além das medidas administrativas cabíveis, as penalidades previstas na Lei nº 3.978, de 08 de outubro de 2018, que dispõe sobre a Política Municipal de Patrimônio Cultural, incluindo multa, embargo de obra, demolição de intervenções irregulares e obrigação de restauração do bem eventualmente danificado.

Seção II

Do Sistema Municipal de Monitoramento Urbanístico

Art. 511. O Município poderá instituir sistema municipal de informações urbanísticas destinado a:

I - registrar licenças, alvarás e autorizações urbanísticas;

II - monitorar obras, edificações e parcelamentos do solo;

III - acompanhar indicadores urbanísticos e territoriais;

IV - subsidiar o planejamento urbano e a formulação de políticas públicas.

V - manter cadastro georreferenciado e atualizado dos bens protegidos pelo patrimônio cultural municipal, incluindo bens tombados, inventariados e respectivas áreas de entorno ou proteção; e

VI - disponibilizar, em meio eletrônico de acesso público, informações relativas aos bens culturais protegidos e às restrições urbanísticas incidentes, de forma a garantir transparência, orientar proprietários, técnicos e a comunidade quanto às diretrizes de preservação e subsidiar a análise de licenças e intervenções urbanísticas.

Parágrafo único. Nos casos em que o imóvel objeto de licenciamento urbanístico estiver localizado em bem protegido pelo patrimônio cultural municipal, em imóvel inventariado ou em área de entorno de bem protegido, a análise e emissão de alvarás, licenças ou autorizações urbanísticas dependerá de prévia manifestação do órgão municipal responsável pelo patrimônio cultural e, quando couber, do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural – COMPAC.

Art. 512. Os órgãos municipais responsáveis pelo planejamento e controle urbano poderão expedir atos normativos complementares necessários à fiel execução desta Lei Complementar, observadas as diretrizes do Plano Diretor e da legislação urbanística vigente.

TÍTULO IV

DA GESTÃO E APLICAÇÃO DA LEI

CAPÍTULO I

DO PROCEDIMENTO DE GESTÃO E APLICAÇÃO DA LEI

Art. 513. Para proteção do interesse público urbanístico e aperfeiçoamento da gestão territorial, o Município poderá firmar convênios, acordos, termos de cooperação ou instrumentos congêneres com:

I - órgãos e entidades da administração pública federal e estadual;

II - - instituições de ensino e pesquisa;

III - conselhos profissionais e entidades técnicas; e

IV - organizações da sociedade civil.

Art. 514. Os procedimentos administrativos decorrentes da aplicação desta Lei Complementar poderão ter prioridade de tramitação quando se referirem a:

I - habitação de interesse social;

II - regularização fundiária urbana;

III - projetos de relevante interesse público; e

IV - intervenções destinadas à mitigação de riscos urbanos, estruturais ou ambientais.

Art. 515. O Poder Executivo poderá instituir programas permanentes de capacitação, qualificação e atualização técnica destinados aos servidores responsáveis pela aplicação, fiscalização e gestão desta Lei Complementar.

Art. 516. Esta Lei Complementardeverá ser avaliada periodicamente no prazo máximo de 10 (dez) anos, ou antes, quando ocorrer:

I - revisão do Plano Diretor Municipal;

II - alteração relevante da dinâmica urbana ou territorial;

III - necessidade de adequação a normas supervenientes; e

IV - identificação de inconsistências ou lacunas normativas.

CAPÍTULO II

DAS PENALIDADES E INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE EDIFICAÇÃO

Seção I

Das Penalidades e Infrações às Normas de Edificação

Art. 517. A execução de obras de construção, ampliação, reforma ou qualquer intervenção em edificação sem o prévio licenciamento expedido pelo órgão municipal competente sujeitará o infrator à aplicação de multa administrativa, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

§ 1º A penalidade de que trata o caput será aplicada às edificações iniciadas ou executadas a partir de 22 de dezembro de 2014, sem prejuízo das demais sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

§ 2º A multa será calculada proporcionalmente à área total construída irregular, mediante valor por metro quadrado (m²), expresso em Unidade Fiscal do Município (UFM), conforme regulamento, observando:

I - o valor corresponderá ao produto da área irregular pelo valor unitário em UFM;

II - Será aplicado fator agravante ao valor da multa, conforme a área construída irregular, nos seguintes termos:

a) acréscimo de 10% para áreas superiores a 200 m² e até 500 m²;

b) acréscimo de 20% para áreas superiores a 500 m²;

III - O valor unitário da multa poderá ser majorado conforme a natureza do uso da edificação, observados os seguintes critérios:

a) acréscimo de 10% para edificações de uso não residencial;

b) acréscimo de 20% para edificações de uso multifamiliar;

IV - Os acréscimos previstos nos incisos II e III são cumulativos, quando aplicáveis.

V - Em qualquer hipótese, a multa não será inferior a 250 UFM.

§ 3º A multa não exime o infrator da obrigação de promover a regularização da edificação, quando admitida, ou sua adequação às normas vigentes, podendo o órgão competente determinar, inclusive, o embargo da obra ou a demolição das partes irregulares.

§ 4º Para fins deste artigo, consideram-se responsáveis pela infração o proprietário, o possuidor do imóvel e o responsável técnico, quando houver, respondendo solidariamente.

§ 5º Em caso de reincidência ou continuidade da infração, a multa será aplicada em dobro, sem prejuízo da adoção de medidas administrativas complementares.

Art. 518. O acréscimo irregular de área em relação ao coeficiente de aproveitamento sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, calculada multiplicando-se o valor do metro quadrado do imóvel pela área irregularmente acrescida.

§ 1º Quando a área excedente ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico, o valor será multiplicado pelo fator de planejamento urbano da zona.

§ 2º Se a área irregular situar-se em cobertura, a multa será acrescida de 50% (cinquenta por cento).

§ 3º O valor do metro quadrado do imóvel deve ser definido conforme a Planta Genérica de Valores, utilizada para o cálculo do IPTU.

Art. 519. O descumprimento das taxas de ocupação e de permeabilidade sujeita o proprietário ao pagamento de multa correspondente a 20% (vinte por cento) do valor do metro quadrado do imóvel, multiplicado pela área irregular.

Parágrafo único. O valor do metro quadrado do imóvel deve ser definido conforme a Planta Genérica de Valores, utilizada para o cálculo do IPTU.

Art. 520. A invasão dos afastamentos mínimos sujeita o proprietário ao pagamento de multa correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do metro quadrado do imóvel, multiplicado pelo volume (m³), ou fração, da área invadida.

Parágrafo único. O valor do metro quadrado do imóvel deve ser definido conforme a Planta Genérica de Valores, utilizada para o cálculo do IPTU.

Art. 521. O desrespeito à altura máxima na divisa sujeita o proprietário ao pagamento de multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do metro quadrado do imóvel, multiplicado pelo volume (m³), ou fração, excedente.

§ 1º Quando a irregularidade se limitar a muro divisório, a multa será calculada por área (m²), ou fração e será equivalente 10% do valor do metro quadrado do imóvel multiplicado pela área irregular.

§ 2º O valor do metro quadrado do imóvel deve ser definido conforme a Planta Genérica de Valores, utilizada para o cálculo do IPTU.

Art. 522. A execução de área de estacionamento em desconformidade com o disposto nesta Lei Complementar implica o pagamento de multa no valor de 1.200 (mil e duzentos) UFM por vaga não atendida.

Parágrafo único. As vagas destinadas a pessoas com deficiência (PcD), de caráter obrigatório, não poderão ser objeto de anistia, dispensa, compensação ou regularização posterior, sendo sua implantação integral condição indispensável à conformidade do empreendimento, nos termos da legislação federal de inclusão, das normas técnicas de acessibilidade e desta Lei Complementar.

Seção II

Das Penalidades Aplicáveis às Infrações Relativas ao Funcionamento de Atividades, Uso do Solo e Descumprimento de Medidas Mitigadoras

Art. 523. O funcionamento de estabelecimento, exercício de atividade econômica, utilização do imóvel ou implantação de uso em desacordo com as disposições desta Lei Complementar sujeitará o responsável às penalidades previstas nesta Seção, sem prejuízo das demais sanções administrativas, ambientais, civis e penais cabíveis.

§ 1º Consideram-se infrações urbanísticas relacionadas ao uso do solo e funcionamento de atividades, dentre outras:

I - funcionamento sem alvará de localização e funcionamento, quando exigido;

II - funcionamento em desacordo com os usos, permissividades, classificações ou condições estabelecidas nesta Lei Complementar;

III - descumprimento de medidas mitigadoras, condicionantes ou exigências operacionais impostas pelo Município;

IV - funcionamento em desacordo com licenciamento urbanístico, ambiental, sanitário, de mobilidade, segurança ou demais atos administrativos vinculados à atividade;

V - descumprimento de restrições de horário, capacidade, operação, circulação, carga e descarga ou controle operacional estabelecidos pelo Município; e

VI - omissão, falsidade ou prestação de informação incorreta em processo de licenciamento ou fiscalização.

§ 2º As infrações previstas nesta Seção sujeitam o responsável, isolada ou cumulativamente, às seguintes penalidades:

I - notificação para regularização;

II - multa;

III - embargo;

IV - interdição parcial ou total da atividade;

V - cassação do alvará de funcionamento; e

VI - apreensão de equipamentos, materiais ou produtos, quando cabível.

Art. 524. Constatada infração relacionada ao funcionamento da atividade, uso do solo ou ausência de licenciamento exigido, o responsável será notificado para promover a regularização no prazo máximo de:

I - 30 (trinta) dias, para regularização documental, emissão ou atualização de alvarás, licenças, autorizações ou cadastros;

II - 60 (sessenta) dias, quando a regularização depender de adequações físicas, operacionais, urbanísticas ou edilícias; e

III - prazo específico definido pelo órgão competente, mediante justificativa técnica fundamentada.

§ 1º O prazo concedido poderá ser prorrogado uma única vez, mediante requerimento fundamentado do interessado apresentado antes do vencimento do prazo originalmente concedido.

§ 2º O prazo concedido para regularização não impede a aplicação das penalidades previstas nesta Lei Complementar quando:

I - houver risco à saúde, segurança, sossego público, mobilidade urbana ou meio ambiente;

II - a atividade for expressamente vedada para a zona urbanística;

III - houver reincidência;

IV - houver resistência à fiscalização; e

V - houver descumprimento de medidas anteriormente impostas.

§ 3º O decurso do prazo concedido sem a efetiva regularização da situação autoriza a aplicação das penalidades cabíveis, inclusive multa diária, embargo, interdição e cassação do alvará.

Art. 525. O descumprimento da notificação prevista nesta Seção implicará aplicação de multa diária conforme o porte, natureza e repercussão da atividade:

I - 150 (cento e cinquenta) UFM para atividades classificadas como:

a) Uso Comercial e de Serviços – CS1;

b) Usos de Plantio e/ou Criação de Animais – UPCA2 e UPCA7.

II - 250 (duzentas e cinquenta) UFM para atividades classificadas como:

a) Uso Comercial e de Serviços – CS2;

b) Uso Industrial – IND1;

c) Uso Logístico – LOG1 e LOG2.

III - 500 (quinhentas) UFM para atividades classificadas como:

a) Uso Comercial e de Serviços – CS3;

b) Uso Industrial – IND2;

c) Uso Logístico – LOG3;

d) Usos de Plantio e/ou Criação de Animais – UPCA1, UPCA3, UPCA4, UPCA5 e UPCA6.

IV - 1.500 (mil e quinhentas) UFM para atividades classificadas como:

a) Uso Comercial e de Serviços – CS4;

b) Uso Industrial – IND3;

c) Uso Logístico – LOG4.

§ 1º A multa diária será aplicada continuamente até a regularização da infração.

§ 2º A multa poderá ser agravada progressivamente:

I - a cada 30 (trinta) dias de manutenção da irregularidade;

II - a cada 5 (cinco) dias em caso de descumprimento de embargo ou interdição.

§ 3º O cumprimento posterior da obrigação ou regularização da atividade não afasta a incidên-

cia das multas referentes ao período em que permaneceu configurada a irregularidade.

Art. 526. Constatado o descumprimento das medidas mitigadoras previstas nesta Lei Complementar, em condicionantes administrativas ou em processos de licenciamento, o responsável será notificado para promover a adequação da atividade no prazo máximo de:

I - 30 (trinta) dias, para medidas mitigadoras de natureza operacional, administrativa ou documental;

II - 60 (sessenta) dias, para medidas mitigadoras que envolvam obras, instalações físicas ou intervenções estruturais; e

III - prazo específico definido pelo órgão competente, mediante justificativa técnica fundamentada.

§ 1º O prazo previsto neste artigo poderá ser prorrogado uma única vez, mediante justificativa técnica apresentada antes do vencimento do prazo original.

§ 2º O descumprimento das medidas mitigadoras sujeitará o responsável à aplicação de multa diária vinculada ao grupo de uso da atividade:

I - 50 (cinquenta) UFM para atividades enquadradas em CS1, UPCA2 e UPCA7;

II - 100 (cem) UFM para atividades enquadradas em CS2, IND1, LOG1 e LOG2;

III - 250 (duzentas e cinquenta) UFM para atividades enquadradas em CS3, IND2, LOG3, UPCA1, UPCA3, UPCA4, UPCA5 e UPCA6;

IV - 500 (quinhentas) UFM para atividades enquadradas em CS4, IND3 e LOG4.

§ 3º A multa prevista neste artigo será aplicada diariamente até o efetivo cumprimento das medidas mitigadoras exigidas.

§ 4º O descumprimento reiterado das medidas mitigadoras poderá ensejar embargo, interdição parcial ou total da atividade ou cassação do alvará de funcionamento.

§ 5º O cumprimento posterior da medida mitigadora não afasta a incidência das multas referentes ao período em que permaneceu caracterizada a irregularidade.

Art. 527. Nos casos de atividades potencialmente poluidoras, perigosas ou causadoras de significativo impacto urbanístico, ambiental ou à vizinhança, o Município poderá determinar, cautelarmente e independentemente da aplicação gradativa das penalidades:

I - embargo;

II - interdição imediata;

III - apreensão de equipamentos, materiais ou produtos;

IV - suspensão cautelar do alvará; e

V - adoção imediata de medidas emergenciais necessárias à proteção da coletividade.

Parágrafo único. Considera-se situação de perigo iminente aquela que represente risco imediato à vida, à saúde, à segurança da população, ao meio ambiente, à mobilidade urbana ou à integridade de bens públicos ou privados.

Art. 528. Para os fins desta Lei Complementar, considera-se reincidência a prática da mesma infração pelo mesmo responsável legal, pessoa física ou jurídica, no mesmo estabelecimento ou imóvel, no prazo de até 12 (doze) meses contados da data da autuação anterior definitiva.

Parágrafo único. A reincidência autoriza:

I - agravamento das multas em até o dobro;

II - redução dos prazos de regularização; e

III - interdição imediata da atividade.

IV - cassação do alvará de funcionamento, conforme a gravidade da infração.

Art. 529. A aplicação das penalidades previstas nesta Seção observará os princípios da razoabilidade, proporcionalidade, motivação, ampla defesa e contraditório, nos termos da legislação aplicável.

Art. 530. As penalidades previstas nesta Seção não afastam:

I - a obrigação de reparação dos danos causados;

II - a adoção de medidas judiciais cabíveis; e

III - a aplicação de penalidades previstas em legislação ambiental, sanitária, edilícia, tributária, de segurança ou de mobilidade urbana.

CAPÍTULO III

DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 531. Este Capítulo disciplina o procedimento administrativo fiscalizatório aplicável à prevenção e à repressão do parcelamento irregular e clandestino do solo urbano no Município de Santa Luzia.

Parágrafo único. Aplica-se subsidiariamente, no que for compatível com a autonomia municipal, a Lei Federal n.º 9.784, de 29 de janeiro de 1999, quanto às normas gerais de processo administrativo.

Art. 532. Para os fins deste Capítulo, considera-se:

I - Parcelamento clandestino: o loteamento ou desmembramento implantado sem qualquer aprovação prévia do Poder Público municipal;

II - Parcelamento irregular: aquele que, tendo obtido aprovação de diretrizes, projeto ou licença municipal, foi implantado em desconformidade com o projeto aprovado, com o memorial descritivo ou com o cronograma de obras, ou que não obteve o registro imobiliário exigido no prazo legal; e

III - Infração urbanística de natureza permanente: aquela cujos efeitos se prolongam no tempo enquanto não cessada a conduta ou regularizada a situação fática, renovando-se o interesse público na fiscalização a cada diligência.

Art. 533. A atuação fiscalizatória de que trata este Capítulo observará os princípios da legalidade, da oficialidade, da proporcionalidade e razoabilidade, do contraditório e da ampla defesa, da publicidade e da eficiência, prevalecendo o interesse coletivo à ordem urbanística sobre interesses meramente particulares, sem prejuízo do direito à regularização sempre que tecnicamente viável.

Art. 534. A fiscalização de que trata este Capítulo compete à Gerência de Fiscalização de Obras e Posturas, vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, que atuará, no que couber, em conjunto com a Fiscalização Ambiental, a Guarda Civil Municipal, a Procuradoria-Geral do Município, a Gerência de Geoprocessamento e demais órgãos e entidades municipais competentes.

Art. 535. As sanções administrativas previstas nesta Seção são autônomas e independentes em relação às sanções civis e penais cabíveis, notadamente tipificadas por lei, e não afastam, em nenhuma hipótese, a obrigação de regularização do parcelamento ou de reparação dos danos urbanísticos e ambientais causados.

Subseção I

Do Sujeito Passivo e de Responsabilidade Solidária

Art. 536. A responsabilidade pelas infrações e sanções previstas neste Capítulo recairá, solidariamente, sobre:

I - o proprietário do imóvel, ainda que pessoa jurídica ou ente público equiparado;

II - o possuidor, ocupante ou detentor do imóvel, a qualquer título;

III - o empreendedor, loteador, incorporador ou qualquer pessoa física ou jurídica que promova, direta ou indiretamente, o parcelamento;

IV - o corretor de imóveis, consultor ou intermediário que participe da comercialização dos lotes ou frações ideais; e

V - o responsável técnico (engenheiro civil, arquiteto, técnico em edificações, mestre de obras, projetista, construtor ou prestador de serviço) que tenha elaborado projeto, executado obra, ou prestado assessoria técnica vinculada ao empreendimento irregular.

Parágrafo único. A responsabilidade solidária independe da natureza jurídica da relação estabelecida entre os agentes (societária, contratual ou de fato), abrangendo o pagamento das multas, a reparação dos danos urbanísticos e ambientais, o custeio das demolições e as demais cominações legais.

Subseção II

Das Sanções Administrativas

Art. 537. Constituem sanções administrativas aplicáveis às infrações às normas de parcelamento, uso e ocupação do solo:

I - notificação;

II - multa primária;

III - multa primária agravada;

IV - multa proporcional à área;

V - multa periódica (diária ou mensal);

VI - multa residual;

VII - embargo;

VIII - interdição;

IX - apreensão de bens, materiais e veículos;

X - cassação de alvará, licença ou autorização;

XI - demolição; e

XII - execução administrativa (subsidiária ou direta).

§ 1º Para os fins desta Lei Complementar, entende-se por:

I - notificação: ato formal pelo qual se dá ciência ao responsável da irregularidade constatada e se concede prazo para regularização ou apresentação de defesa;

II - multa primária: sanção pecuniária de caráter único e de valor fixo, aplicada de ofício pelo Fiscal de Obras e Posturas ao responsável que, notificado, não comprove a regularidade do parcelamento no prazo assinalado, nos termos desta Lei Complementar;

III - multa primária agravada: sanção pecuniária de caráter único, aplicada em substituição à multa primária, a critério fundamentado do Fiscal de Obras e Posturas, quando a infração envolver empreendimento de grande porte, considerados o maior potencial lesivo à ordem urbanística e a maior capacidade econômica do infrator, nos termos desta Lei Complementar;

IV - multa proporcional à área: sanção pecuniária calculada em função da extensão da área efetivamente parcelada, ocupada ou utilizada de forma irregular, mediante a multiplicação da área, aferida em metros quadrados, pelo valor unitário fixado nesta Lei Complementar;

V - multa periódica: sanção pecuniária de caráter continuado, aplicada por dia ou por mês, conforme expressamente fixado no dispositivo específico, incidente sobre a persistência da infração, contada a partir do término do prazo assinalado para regularização ou cessação da conduta;

VI - multa residual: sanção pecuniária de caráter subsidiário, aplicável às infrações a esta Lei Complementar que não tenham sanção específica cominada, graduada conforme os critérios de dosimetria previstos nesta Lei Complementar, sem prejuízo da aplicação cumulativa das demais medidas cabíveis.

VII - embargo: medida que determina a paralisação imediata de obras, serviços ou atividades relacionadas ao parcelamento irregular;

VIII - interdição: medida que veda o acesso, a ocupação ou o uso, total ou parcial, da área ou edificação irregular;

IX - apreensão: retenção administrativa de bens, materiais, equipamentos, máquinas e veículos utilizados na prática da infração;

X - cassação: revogação de alvará, licença ou autorização anteriormente concedidos, nas hipóteses previstas nesta Lei Complementar;

XI - demolição: desfazimento administrativo de obras, edificações, muros, cercas ou quaisquer elementos construídos em desconformidade com a legislação;

XII - execução administrativa: adoção direta, pelo Município, das medidas necessárias ao cumprimento da obrigação de fazer ou de não fazer descumprida pelo infrator, às expensas deste.

§ 2º As sanções previstas neste artigo poderão ser aplicadas cumulativa, sucessiva ou simultaneamente, conforme a gravidade da infração e a necessidade de fazer cessar a irregularidade, não havendo entre elas relação de exclusão recíproca, ressalvado o disposto nesta Lei Complementar quanto à gradação procedimental.

Seção II

Do Procedimento Fiscalizatório

Subseção I

Da Fiscalização Preliminar

Art. 538. Ao constatar indícios de parcelamento irregular do solo, o Fiscal de Obras e Posturas lavrará Auto de Constatação, por meio de relatório circunstanciado, e emitirá Notificação Preliminar, concedendo prazo de 15 (quinze) dias úteis para a apresentação da documentação comprobatória da regularidade do empreendimento.

§ 1º A documentação hábil a que se refere o caput consiste na apresentação, perante a Gerência de Fiscalização de Obras e Posturas, do Alvará Específico, das Diretrizes Aprovadas e do respectivo memorial de aprovação técnica do projeto pela municipalidade.

§ 2º Comprovada, na forma do § 1º, a regularidade do empreendimento dentro do prazo assinalado, o processo fiscalizatório será arquivado, sem prejuízo de nova fiscalização sempre que houver fundado receio de irregularidade superveniente.

§ 3º Exaurido o prazo do caput sem a apresentação da documentação que comprove a regularidade prévia à data da diligência fiscal, será lavrado pelo Fiscal de Obras e Posturas, Auto de Infração e aplicada ao responsável, de ofício, a Multa Primária por ausência de licenciamento, no valor de 7.000 (sete mil) Unidades Fiscais do Município – UFM, atualizada na forma da lei.

§ 4º Quando a irregularidade a que se refere o § 3º deste artigo envolver empreendimento de grande porte — assim considerado aquele cuja gleba possua área total igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) ou cujo projeto, ainda que irregular, contemple número de lotes, unidades autônomas ou frações ideais igual ou superior a 50 (cinquenta), poderá o Fiscal de Obras e Posturas, a seu critério fundamentado, aplicar, em substituição à multa prevista no § 3º, a Multa Primária Agravada, no valor de 35.000 (trinta e cinco mil) UFM, atualizada na forma da lei.

§ 5º A opção pela aplicação da Multa Primária Agravada prevista no § 4º, em detrimento da multa base do § 3º, é faculdade do Fiscal de Obras e Posturas, que deverá justificá-la no próprio Auto de Infração, indicando os elementos objetivos observados — área da gleba, número de lotes, unidades ou frações ideais projetadas, padrão construtivo, valor de mercado estimado do empreendimento ou volume de comercialização já identificado — aptos a evidenciar o maior potencial lesivo à ordem urbanística e a maior capacidade econômica do infrator, assegurados, em qualquer caso, o contraditório e a ampla defesa quanto à gradação aplicada.

§ 6º A multa prevista no § 3º não impede a aplicação das demais sanções administrativas, civis e penais cabíveis, tampouco afasta a obrigação de regularização do parcelamento.

Subseção II

Do Procedimento de Apreensão de Bens e Veículos

Art. 539. Verificada a utilização de materiais de construção, equipamentos, máquinas ou veículos (tratores, caminhões, retroescavadeiras ou similares) para o prosseguimento das atividades de parcelamento irregular, o Fiscal de Obras e Posturas procederá à apreensão administrativa.

§ 1º A apreensão dos bens, materiais e veículos utilizados na prática da infração observará o procedimento a seguir descrito, a ser conduzido pelo Fiscal de Obras e Posturas com o rigor, a transparência e a documentação necessários à garantia dos direitos do administrado:

I - O Fiscal de Obras e Posturas lavrará o Auto de Apreensão, descrevendo pormenorizadamente os bens, com registro fotográfico, vídeo ou testemunhal, se necessário;

II - Os bens móveis, materiais de construção e equipamentos apreendidos serão recolhidos pela equipe do Fiscal de Obras e Posturas e conduzidos ao depósito da Gerência de Fiscalização de Obras e Posturas, onde permanecerão sob guarda até a retirada pelo responsável ou até a destinação definitiva;

III - Os veículos automotores e máquinas pesadas utilizados na infração serão apreendidos com o apoio da Guarda Civil Municipal, que promoverá o reboque ao pátio conveniado ou credenciado, local distinto do depósito referido no inciso II do § 1º;

IV - Do auto de apreensão deverá constar o prazo e o local para retirada dos bens, conforme a natureza de cada um, bem como a advertência de que a não retirada implicará destinação definitiva.

§ 2º Valores e Condições:

I - A multa para objetos de construção (cimento, tijolos, ferragens, formas, betoneiras e materiais correlatos) será de 480 UFM;

II - A multa para veículos automotores e máquinas pesadas será de 1.000 UFM, independentemente do valor do bem.

§ 3º Os bens móveis apreendidos ficarão à disposição do proprietário ou responsável para retirada no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da lavratura do Auto de Apreensão, mediante comprovação da propriedade e quitação da multa aplicável, bem como das despesas de remoção e guarda.

§ 4º Não reclamado o bem no prazo do § 3º, ou, uma vez liberado ao interessado, não retirado no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da liberação, será ele submetido a hasta pública promovida pela Prefeitura Municipal, observada, previamente, a destinação de que trata o § 5º deste artigo.

§ 5º Ultrapassados os prazos de que tratam os §§ 3º e 4º sem a retirada do bem:

I - os bens móveis em geral serão encaminhados à Comissão de Classificação e Avaliação de Bens Móveis Apreendidos pela Fiscalização de Obras e Posturas, à qual competirá deliberar sobre sua destinação, inclusive a hasta pública, nos termos da legislação municipal específica;

II - os veículos automotores seguirão o rito próprio estabelecido pela Guarda Civil Municipal para apreensão e alienação de veículos, aplicando-se, no que couber, as normas do Código de Trânsito Brasileiro e a legislação municipal de pátios credenciados.

Art. 540. Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos, contado da data da alienação em hasta pública de que trata o art. 539, sem reclamação do valor apurado pelo antigo proprietário ou responsável, o saldo remanescente será revertido, como renda eventual, ao Município.

Parágrafo único. O prazo de que trata o caput é de natureza civil, relativo à reclamação do valor apurado na alienação, distinguindo-se, para todos os efeitos, do prazo prescricional das infrações administrativas disciplinado na Seção “Da Prescrição” desta Lei Complementar.

Subseção III

Da Diligência de Retorno e da Caracterização da Continuidade da Irregularidade

Art. 541. Após o decurso do prazo da Notificação Preliminar, o Fiscal de Obras e Posturas realizará diligência de retorno para apurar a continuidade das atividades irregulares.

§ 1º A configuração da continuidade da irregularidade dar-se-á pela constatação da manutenção ou prática de quaisquer dos seguintes atos materiais ou negociais:

I - venda, promessa de venda, promessa de compra e venda, cessão de direitos ou qualquer forma de negociação jurídica de lotes, frações ideais ou partes da gleba;

II - prospecção de compradores, comercialização, publicidade ou oferta pública dos lotes, ainda que não formalizada;

III - abertura, alargamento, terraplanagem ou pavimentação de vias, ruas, becos ou passagens não integrantes do sistema viário oficial;

IV - execução de cercas, muros, divisas internas, portões ou qualquer outro elemento demarcatório que indique a divisão do solo em unidades autônomas;

V - construção de edificações de qualquer natureza, ainda que em fase de fundação;

VI - implantação de redes de água, esgoto, energia elétrica, drenagem ou qualquer outro serviço de infraestrutura de forma isolada ou desordenada;

VII - ato de posse ou exercício de domínio sobre lote ou fração ideal por pessoa diversa do proprietário registral da gleba matriz;

VIII - ocupação efetiva do solo ou início de obras de contenção, arrimo ou drenagem;

IX - recebimento de parcelas, valores ou sinais relacionados às operações elencadas nos incisos anteriores.

§ 2º Constatada a continuidade de qualquer dos atos elencados no § 1º, caracterizada estará a inércia do responsável e a resistência à fiscalização, autorizando a aplicação imediata das penalidades previstas nos arts. 542 a 558.

Subseção IV

Dos Critérios de Dosimetria

Art. 542. Na aplicação e na gradação das sanções previstas nesta Lei Complementar, a autoridade fiscalizadora considerará, fundamentadamente:

I - a gravidade e a extensão do dano ou do risco ao ordenamento urbano, ao meio ambiente e a terceiros;

II - a vantagem econômica auferida ou pretendida pelo infrator;

III - a situação econômica do infrator, quando comprovada;

IV - os antecedentes do infrator e a existência de reincidência, nos termos do art. 543 desta Lei Complementar; e

V - a boa-fé do infrator e a colaboração para a regularização ou cessação da conduta.

Subseção V

Da Reincidência

Art. 543. Considera-se reincidente o responsável que, tendo sido definitivamente autuado por infração às normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, pratique nova infração de mesma natureza no prazo de 5 (cinco) anos, contado da data da decisão administrativa definitiva.

Art. 544. Constatada a reincidência, as multas previstas nesta Lei Complementar serão majoradas na seguinte proporção, sem prejuízo da aplicação cumulativa das demais sanções cabíveis:

I - na primeira reincidência, a multa aplicável será majorada em dobro;

II - na segunda reincidência e nas subsequentes, a multa aplicável será majorada em triplo.

§ 1º Para demonstrar qual seja a gradação prevista no caput, tomando-se por base a Multa Primária de que trata o § 3° do art. 538 desta Lei Complementar, fixada em 7.000 (sete mil) UFM:

I - na primeira reincidência, o valor corresponderá a 14.000 (catorze mil) UFM; e

II - na segunda reincidência e nas subsequentes, o valor corresponderá a 21.000 (vinte e um mil) UFM.

§ 2º O valor da multa majorada nos termos deste artigo está sujeito, por auto de infração, ao teto de 21.000 (vinte e um mil) UFM, ressalvadas as hipóteses dos §§ 3º e 4º.

§ 3º Tratando-se de reincidência na Multa Primária Agravada de que trata o §4° do art. 538 (empreendimento de grande porte) desta Lei Complementar, fixada em 35.000 (trinta e cinco mil) UFM, a majoração prevista no caput não se sujeitará ao teto do § 2º, aplicando-se, em seu lugar, o teto próprio de 105.000 (cento e cinco mil) UFM, correspondente ao triplo do valor-base da Multa Primária Agravada.

§ 4º A multa proporcional à área de que trata o inciso IV do caput do art. 546 desta Lei Complementar não se sujeita a qualquer teto, ainda que majorada nos termos deste artigo.

Art. 545. A persistência da infração, verificada mediante nova diligência de retorno, nos termos do art. 541 desta Lei Complementar, caracteriza infração continuada e autoriza a lavratura de novo auto de infração a cada constatação, sem que tal proceder configure bis in idem, dada a natureza permanente do ilícito urbanístico e a renovação, a cada diligência, do interesse público na cessação da conduta.

Subseção VI

Do Embargo, da Interdição e da Multa Proporcional à Área

Art. 546. Decorrido o prazo da Notificação Preliminar, aplicada a Multa Primária ou Multa Primária Agravada por ausência de documentação e constatada a continuidade da irregularidade na diligência de retorno, o Fiscal de Obras e Posturas promoverá, de forma sucessiva ou simultânea:

I - o Termo de Embargo administrativo da obra ou do empreendimento, determinando a imediata paralisação de quaisquer atividades no local;

II - a interdição do empreendimento, vedando o acesso de pessoas, compradores ou trabalhadores à área, ressalvado o acesso dos proprietários e da fiscalização;

III - a aplicação da majoração por reincidência, nos termos da Subseção "Da Reincidência" desta Seção, quando cabível; e

IV - a aplicação de multa proporcional à área efetivamente parcelada de forma irregular.

§ 1º A multa proporcional de que trata o inciso IV do caput será calculada nos seguintes termos:

I - multiplicar-se-á a área total da gleba objeto do parcelamento irregular, em metros quadrados (m²), pelo valor de 4,30 (quatro vírgula trinta) Unidades Fiscais do Município – UFM;

II - a área referida no inciso I do § 1º deste artigo será aquela cadastrada para fins de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial e Urbana – IPTU, ou, na falta desta, a área mensurada pelo órgão de geoprocessamento municipal;

III - fórmula: M = A x 4,30 UFM, em que M é o valor da multa e A é a área total da gleba (em m²).

§ 2º Tratando-se de parcelamento clandestino, em fase de implantação sem qualquer aprovação prévia do Poder Público, a multa proporcional de que trata o inciso IV do caput será calculada nos seguintes termos:

I - multiplicar-se-á a área total da gleba objeto do parcelamento clandestino, em metros quadrados (m²), pelo valor de 5,5 (cinco vírgula cinco) Unidades Fiscais do Município – UFM;

II - a área referida no inciso I do § 1º deste artigo será aquela cadastrada para fins de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial e Urbana – IPTU, ou, na falta desta, a área mensurada pelo órgão de geoprocessamento municipal; e

III - fórmula: M = A x 5,5 UFM, em que M é o valor da multa e A é a área total da gleba (em m²), sem prejuízo da aplicação das demais sanções cabíveis previstas nesta Lei Complementar.

Subseção VII

Do Descumprimento do Embargo ou da Interdição e da Multa Diária

Art. 547. A retomada de obras, serviços, atividades de comercialização ou de ocupação em área embargada ou interditada, bem como o rompimento, a remoção ou a violação de lacre, placa ou selo de embargo ou interdição, caracteriza infração autônoma e sujeita o responsável:

I - à multa diária de 100 (cem) UFM, por dia de descumprimento, contada a partir da constatação, até o limite de 90 (noventa) dias, findo o qual serão adotadas as medidas de apreensão, demolição e execução administrativa previstas nesta Lei Complementar;

II - à comunicação ao Ministério Público, para apuração da eventual prática dos crimes de desobediência ou de violação e inutilização de selo ou sinal oficial, conforme o caso.

Parágrafo único. A multa diária de que trata este artigo é cumulável com a multa proporcional à área prevista no art. 546, e sua imposição não convalida, em nenhuma hipótese, a irregularidade.

Subseção VIII

Da Intervenção e Demolição Ex Officio

Art. 548. Esgotadas as medidas administrativas e judicializadas as providências para perda da propriedade, o Município promoverá a intervenção direta na área para:

I - demolição de todas as construções, alicerces, muros e cercamentos realizados em desconformidade com a legislação;

II - desfazimento das vias, aberturas e terraplanagens executadas;

III - recomposição do estado primitivo do solo, na medida do possível e tecnicamente recomendado.

Parágrafo único. As despesas decorrentes da intervenção e demolição correrão por conta do proprietário e dos demais responsáveis solidários, sendo cobradas mediante procedimento de execução fiscal própria, sem prejuízo do registro da indisponibilidade do imóvel para garantia da dívida.

Subseção IX

Do auxílio das forças de segurança, compreendidas pela Guarda Municipal e da Força Policial

Art. 549. Sempre que, a critério do Fiscal de Obras e Posturas, houver fundado receio de resistência, embaraço à fiscalização ou risco à integridade física do servidor, será solicitado o apoio da Guarda Civil Municipal, e, se necessário, o auxílio da Polícia Militar ou Polícia Civil, para garantia do cumprimento das medidas administrativas.

Seção III

Dos Recursos

Art. 550. Das decisões proferidas no âmbito do procedimento fiscalizatório de que trata este Capítulo, caberá recurso administrativo:

I - em primeira instância, ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da notificação do auto; e

II - em segunda instância, ao Conselho Municipal de Posturas, órgão colegiado de composição paritária, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da publicação da decisão de primeira instância no Diário Oficial do Município, órgão de divulgação oficial, que decidirá em até 30 (trinta) dias, seguindo o rito regimental próprio.

§ 1º O recurso não possui efeito suspensivo automático, salvo decisão fundamentada do Secretário ou do Conselho, em face da presença de risco de dano irreparável ou de difícil reparação e da ausência de periculum in mora reverso.

§ 2º Em qualquer hipótese, fica assegurado ao interessado o direito ao contraditório e à ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes, previamente à aplicação de sanção definitiva, ressalvadas as medidas cautelares de urgência previstas nesta Lei Complementar.

Seção IV

Da Prescrição

Art. 551. O prazo prescricional para a apuração de infrações e a execução das sanções administrativas previstas nesta Lei Complementar é de 5 (cinco) anos.

Parágrafo único. Tratando-se de infração de natureza permanente, o prazo prescricional somente se inicia a partir da cessação da conduta irregular ou da regularização da situação fática, não correndo enquanto subsistir a irregularidade.

Seção V

Do Relatório Final, da Perda da Propriedade e do Encaminhamento ao Ministério Público

Art. 552. Ultrapassadas todas as fases do procedimento administrativo, quais sejam, notificação, aplicação de multa por ausência de licenciamento, embargo, interdição e aplicação das multas proporcionais, tudo isso sem que a irregularidade tenha sido sanada, o Fiscal de Obras e Posturas elaborará relatório circunstanciado final.

§ 1º O relatório deverá conter, de forma minuciosa:

I - O histórico cronológico de todas as diligências realizadas, notificações expedidas e penalidades aplicadas;

II - A descrição pormenorizada das irregularidades remanescentes; e

III - A área total da irregularidade, aferida com auxílio do setor de geoprocessamento municipal, acompanhada de memorial de cálculo assinado por técnico municipal e planta de localização.

§ 2º Constatada a inviabilidade da regularização ou o esgotamento das medidas administrativas, o processo será encaminhado:

I - Ao Ministério Público, para apuração da responsabilidade penal e adoção das medidas cíveis cabíveis, notadamente a ação demolitória, se for o caso;

II - À Procuradoria-Geral do Município, para imediato ajuizamento de ação competente para fazer valer a legislação municipal, bem como a perda da propriedade em favor da municipalidade, nos termos legais.

§ 3º O ajuizamento de qualquer ação de direito real, não impede a adoção concomitante das medidas administrativas para demolição das construções e desfazimento dos cercamentos, com o fito de assegurar a legislação municipal e prevenir novas ocupações irregulares.

Seção VI

Do Atraso na Conclusão da Urbanização

Art. 553. A não conclusão das obras de urbanização exigidas no cronograma físico aprovado, dentro do prazo de validade fixado no Alvará de Urbanização, sujeita o loteador:

I - à multa mensal de 5.000 (cinco mil) UFM, ou fração, de atraso, contada a partir do termo final do prazo de validade do Alvará de Urbanização, até o limite máximo de 12 (doze) meses;

II - à execução da caução, garantia real ou hipoteca oferecida no ato de aprovação do parcelamento, nos termos dos arts. 18, 18-A, 18-B, 18-C, 18-D, 18-E e 18-F e seguintes da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para custeio das obras remanescentes;

III - à execução direta, pelo Município, das obras de infraestrutura não concluídas, às expensas do loteador e dos demais responsáveis solidários, mediante procedimento de execução fiscal própria, sem prejuízo da responsabilização civil e penal cabível.

Parágrafo único. Ultrapassado o limite temporal previsto no inciso I sem a conclusão das obras, a autoridade fiscalizadora adotará, cumulativamente, as medidas dos incisos II e III do caput, sem prejuízo das demais sanções cabíveis previstas nesta Lei Complementar.

Seção VII

Da Cassação de Alvará

Art. 554. O alvará, a licença ou a autorização concedidos pela Municipalidade poderão ser cassados nas seguintes hipóteses:

I - reincidência específica na mesma infração que ensejou sua concessão;

II - comprovação de fraude, falsidade ou omissão de informação relevante no processo de licenciamento;

III - descumprimento reiterado das condicionantes impostas no ato de licenciamento;

IV - funcionamento de atividade potencialmente poluidora ou incômoda sem o devido licenciamento ambiental, nos termos da legislação correlata; e

V - constatação, em fiscalização superveniente, de execução em desconformidade com o projeto aprovado, nos termos do art. 556 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. A cassação será precedida de processo administrativo próprio, o qual seguirá o descrito na seção dos recursos deste capítulo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, ressalvadas as hipóteses de cassação cautelar previstas nesta Lei Complementar.

Art. 555. Verificado risco iminente à vida, à saúde ou à segurança de pessoas, o Fiscal de Obras e Posturas determinará a interdição cautelar imediata da obra, edificação ou atividade, independentemente de notificação prévia, assegurado o contraditório em momento posterior, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis.

Art. 556. Ainda que o parcelamento ou o loteamento esteja em curso regular, devidamente licenciado e autorizado pela Municipalidade, caberá fiscalização sempre que houver fundado receio de dano, de risco ou de execução em desconformidade com o projeto aprovado.

§ 1º Constatada, na fiscalização de que trata o caput, irregularidade na execução do empreendimento, aplicar-se-á a sanção cabível nos termos desta Lei Complementar, incidindo a Multa Residual prevista no art. 557 apenas nas hipóteses em que a irregularidade constatada não estiver tipificada em dispositivo específico desta Lei Complementar.

§ 2º Sem prejuízo da multa referida no § 1º, será cassada a licença ou autorização concedida, até ulterior regularização do empreendimento perante a Municipalidade, assegurados, em processo administrativo próprio, o contraditório e a ampla defesa, o qual seguirá o rito descrito no art. 550.

Seção VIII

Da Penalidade Residual

Art. 557. Às infrações a esta Lei Complementar que não tenham sanção específica cominada, aplicar-se-á Multa Residual de 1.000 (mil) a 5.000 (cinco mil) UFM, graduada conforme os critérios do art. 542 desta Lei Complementar, sem prejuízo da aplicação cumulativa de embargo, interdição, demolição ou das demais medidas cabíveis, a critério fundamentado da autoridade fiscalizadora.

Parágrafo único. A aplicação da penalidade residual prevista neste artigo é subsidiária, somente incidindo quando a conduta não estiver tipificada em dispositivo específico desta Lei Complementar ou de outra norma municipal aplicável.

CAPÍTULO IV

DAS PENALIDADES APLICÁVEIS ÀS DEMAIS INFRAÇÕES

Art. 558. Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei Complementar não especificados nas seções anteriores, o infrator deve ser punido com multa no valor equivalente a 250 UFM.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO I

DAS REGRAS DE TRANSIÇÃO

Art. 559. Os projetos aprovados anteriormente à vigência desta Lei Complementar, desde que possuam uso já definido, poderão ser enquadrados nas categorias de uso nela previstas, sendo admitidas modificações internas.

Art. 560. Os processos de parcelamento do solo que possuam diretriz urbanística emitida vigente serão analisados em conformidade com a mesma.

Art. 561. Os processos de parcelamento do solo em que não existe a necessidade da diretriz urbanística, serão analisados à luz da legislação vigente no momento do protocolo.

Parágrafo único. Nos primeiros 90 (noventa) dias da vigência desta Lei Complementar, o requerente poderá manifestar-se expressamente quanto à opção pelo regime jurídico aplicável, podendo optar entre a legislação vigente ou a anterior.

Art. 562. Os processos de parcelamento do solo vinculado, em tramitação na data de publicação desta Lei Complementar, deverão ter seus respectivos projetos arquitetônicos protocolizados no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contado da aprovação do projeto urbanístico.

Parágrafo único. O prazo previsto no caput é improrrogável, não se aplicando, para qualquer efeito, disposições anteriores que admitam prorrogação de prazos administrativos.

Art. 563. Os processos de alvará de construção que já estavam em tramitação na data de publicação desta Lei Complementar, deverão ser analisados à luz da legislação vigente no momento do protocolo.

Art. 564. Os processos de alvará de construção protocolados após a publicação desta Lei Complementar, serão analisados à luz da legislação vigente.

Parágrafo único. Nos primeiros 90 (noventas) dias da vigência desta Lei Complementar, o requerente poderá manifestar-se expressamente quanto à opção pelo regime jurídico aplicável, podendo optar entre a legislação vigente ou a anterior.

Art. 565. Às edificações cujo Alvará de Construção tenha sido obtido na vigência da Lei Complementar nº 2.835, de 18 de julho de 2008 aplicam-se as penalidades nela previstas.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 566. Aplicam-se subsidiariamente a esta Lei Complementar, no que não forem incompatíveis com suas disposições:

I - o Código de Obras e Edificações;

II - a legislação ambiental;

III - as leis e normas urbanísticas federais e estaduais; e

IV - as normas técnicas brasileiras vigentes aplicáveis à matéria, especialmente aquelas editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 567. Constará obrigatoriamente da Guia de Lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) a indicação da zona de uso e ocupação do solo urbano no qual o imóvel esteja situado.

Parágrafo único. Esta Lei Complementar observa as diretrizes e os parâmetros estabelecidos no Plano Diretor Municipal – Lei Complementar nº 4.917, de 10 de novembro de 2025 –, que prevalecerá em caso de conflito.

Art. 568. Fica assegurado aos empreendedores, proprietários, titulares de empreendimentos e demais interessados que possuam projetos, atividades ou procedimentos administrativos relacionados ao parcelamento, uso e ocupação do solo, iniciados ou em desenvolvimento na data de publicação desta Lei Complementar, o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado de sua entrada em vigor, para optar pelo enquadramento de seus respectivos empreendimentos nas disposições da legislação urbanística anteriormente vigente ou nas disposições desta Lei Complementar, observadas as condições estabelecidas neste artigo.

§ 1º A opção pela aplicação da legislação anterior deverá ser formalizada perante o órgão municipal competente, dentro do prazo previsto no caput, mediante requerimento expresso do interessado, acompanhado da documentação necessária à identificação do empreendimento e da demonstração de sua vinculação à situação jurídica existente anteriormente à vigência desta Lei Complementar.

§ 2º Exercida a opção pela legislação anterior, o respectivo procedimento administrativo continuará sendo analisado e processado segundo os parâmetros urbanísticos, índices, critérios e exigências da legislação vigente à época, ressalvadas as normas de ordem pública relativas à segurança, à saúde, à proteção ambiental e ao interesse público.

§ 3º Alternativamente, o interessado poderá optar pela aplicação integral das disposições desta Lei Complementar, hipótese em que o empreendimento ficará submetido aos novos parâmetros urbanísticos e edilícios nela estabelecidos.

§ 4º A opção prevista neste artigo deverá ser exercida de maneira expressa e inequívoca, sendo vedada a combinação de disposições isoladas dos regimes jurídicos anterior e atual, de modo a constituir regime híbrido mais favorável ao interessado.

§ 5º Decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias sem manifestação expressa do interessado, os procedimentos administrativos ainda não abrangidos por situação jurídica definitivamente consolidada passarão a observar integralmente as disposições desta Lei Complementar, respeitados os direitos adquiridos, os atos jurídicos perfeitos e as situações legalmente consolidadas.

§ 6º Os alvarás, licenças, aprovações e demais atos administrativos regularmente expedidos sob a vigência da legislação anterior permanecerão válidos nos limites de seu objeto, prazo e condições, não podendo a superveniência desta Lei Complementar, por si só, implicar sua invalidação ou impor retroativamente exigências mais gravosas aos respectivos titulares.

§ 7º O disposto neste artigo não convalida parcelamentos, edificações, atividades ou empreendimentos irregulares, tampouco afasta a obrigação de observância das normas ambientais, sanitárias, de acessibilidade, de segurança e demais disposições legais de cumprimento obrigatório.

§ 8º O Poder Executivo poderá regulamentar os procedimentos administrativos necessários ao exercício da opção prevista neste artigo, assegurando publicidade, transparência, isonomia e tratamento uniforme aos interessados.

Art. 569. Fica revogada a Lei Complementar nº 2.835, de 18 de julho de 2008.

Art. 570. Esta Lei Complementar entra em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

Santa Luzia, 26 de novembro de 2026.

PAULO HENRIQUE PAULINO E SILVA

PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

ANEXO I

(a que se refere o inciso I do caput do art. 4º)

Link de acesso ao Anexo I:

https://drive.santaluzia.mg.gov.br/owncloud/index.php/s/NMBNyVRnoP1CjIU

ANEXO II

(a que se refere o inciso II do caput do art. 4º)

Link de acesso ao Anexo II:

https://drive.santaluzia.mg.gov.br/owncloud/index.php/s/sP6UZPwUvRnM9KR

ANEXO III

(a que se refere o inciso III do caput do art. 4º)

Link de acesso ao Anexo III:

https://drive.santaluzia.mg.gov.br/owncloud/index.php/s/6hnZjYaCkYts5d4

ANEXO IV

(a que se refere o inciso IV do caput do art. 4º)

Link de acesso ao Anexo IV:

https://drive.santaluzia.mg.gov.br/owncloud/index.php/s/xQuwX1U2vJQTba9

ANEXO V

(a que se refere o inciso V do caput do art. 4º)

Link de acesso ao Anexo V:

https://drive.santaluzia.mg.gov.br/owncloud/index.php/s/7sw3KR4UI9Tyaj7

ANEXO VI

(a que se refere o inciso VI do caput do art. 4º)

Link de acesso ao Anexo VI:

https://drive.santaluzia.mg.gov.br/owncloud/index.php/s/byrAllFVefdPlov

ANEXO VII

(a que se refere o inciso VII do caput do art. 4º)

Link de acesso ao Anexo VII:

https://drive.santaluzia.mg.gov.br/owncloud/index.php/s/MXZ6ydtjqO9WiB6

MENSAGEM Nº 071/2026

Santa Luzia, 26 de novembro de 2026.

Exmo. Senhor Presidente,

Exmos. Senhores Vereadores,

Submeto à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei Complementar que "Dispõe sobre a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Santa Luzia – MG, e revoga a Lei Complementar nº 2.835, de 18 de julho de 2008".

O Projeto de Lei Complementar integra o ciclo de revisão da política urbana municipal inaugurado pela Lei Complementar nº 4.917, de 10 de novembro de 2025, que instituiu o novo Plano Diretor. Cabe à lei de parcelamento, uso e ocupação do solo converter as diretrizes, o macrozoneamento e os instrumentos definidos no Plano Diretor em parâmetros urbanísticos objetivos e exigíveis, aptos a orientar o licenciamento, a fiscalização e a gestão do território municipal.

I - CONTEXTO E NECESSIDADE DA NOVA LEGISLAÇÃO:

O marco normativo vigente foi editado há mais de dezessete anos e não acompanha as transformações territoriais, demográficas e econômicas experimentadas pelo Município desde então. A expansão dos empreendimentos imobiliários, a pressão sobre a infraestrutura urbana, a ocupação de áreas ambientalmente sensíveis e a necessidade de proteção do patrimônio histórico e cultural reclamam disciplina jurídica compatível com a realidade atual de Santa Luzia e com a sua inserção na Região Metropolitana de Belo Horizonte.

Somam-se a esse quadro as alterações supervenientes da legislação federal, notadamente as introduzidas pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que disciplinou a regularização fundiária urbana, o loteamento de acesso controlado e o condomínio de lotes, e pela Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, que estabeleceu garantias de livre iniciativa e limites ao exercício do poder regulatório. A lei municipal de 2008 não incorpora essas figuras nem se ajusta aos parâmetros por elas fixados, o que gera lacunas normativas, divergências interpretativas e insegurança na análise dos requerimentos.

Com a entrada em vigor do novo Plano Diretor, a manutenção da legislação de 2008 converteu-se, ademais, em fonte de incompatibilidade sistêmica, uma vez que o zoneamento, as categorias de uso e os índices urbanísticos nela previstos não correspondem às macrozonas, às zonas especiais e aos instrumentos de política urbana agora instituídos. A edição da nova LPUOS é, portanto, condição para a plena eficácia do Plano Diretor.

A proposta orienta-se pela compatibilização integral do ordenamento territorial com o Plano Diretor, pela atualização da legislação municipal em face das normas gerais federais e pela adoção de critérios técnicos objetivos, procedimentos definidos e prazos certos, de modo a conferir previsibilidade a cidadãos, profissionais, empreendedores e agentes públicos e a assegurar que o crescimento de Santa Luzia ocorra de forma ordenada, sustentável e juridicamente segura.

II - FUNDAMENTOS CONSTITUCIONAIS E LEGAIS:

A competência do Município para a matéria decorre do art. 30, incisos I, II e VIII, da Constituição Federal, que lhe atribui legislar sobre assuntos de interesse local, suplementar a legislação federal e a estadual no que couber e promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. Embora o direito urbanístico integre a competência legislativa concorrente prevista no art. 24, inciso I, da Constituição, a disciplina concreta do uso e da ocupação do solo constitui núcleo típico do interesse local, cabendo ao Município editar as normas específicas aplicáveis ao seu território, em conformidade com as normas gerais federais.

O art. 182 da Constituição Federal atribui ao Poder Público municipal a execução da política de desenvolvimento urbano, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, e dispõe, em seu § 2º, que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. A LPUOS densifica essas exigências e torna operacional, no território municipal, o conteúdo da função social da propriedade urbana.

O Supremo Tribunal Federal, no julgamento do Recurso Extraordinário nº 607.940 (Tema 348 da repercussão geral), fixou a tese de que os municípios com mais de vinte mil habitantes podem legislar sobre programas e projetos específicos de ordenamento do espaço urbano por meio de leis que sejam compatíveis com as diretrizes fixadas no plano diretor. O Projeto de Lei Complementar observa essa orientação ao estruturar-se integralmente a partir do macrozoneamento, das zonas e dos instrumentos definidos na Lei Complementar nº 4.917/2025, preservando a unidade e a hierarquia do sistema municipal de planejamento.

No plano infraconstitucional, o projeto observa as normas gerais da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), em especial as diretrizes do art. 2º e a disciplina da outorga onerosa do direito de construir (arts. 28 a 31) e da transferência do direito de construir (art. 35). Observa igualmente a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cujo art. 1º, parágrafo único, autoriza os Municípios a estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo para adequação às peculiaridades locais, e cujo art. 4º, § 1º, atribui à legislação municipal a definição, para cada zona, dos usos permitidos e dos índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo.

A proposta harmoniza-se, ainda, com a Lei nº 13.465/2017, no tocante à Regularização Fundiária Urbana (Reurb) e às novas modalidades de parcelamento; com a Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015 (Estatuto da Metrópole), em razão da integração do Município à Região Metropolitana de Belo Horizonte; e com a Lei nº 13.874/2019, especialmente quanto à objetividade dos critérios administrativos e à vedação de exigências desprovidas de amparo legal. No âmbito municipal, articula-se com o Plano Diretor, com a Política Municipal de Patrimônio Cultural, com o Código de Obras e Edificações e com as demais normas correlatas.

A adoção da espécie lei complementar decorre da natureza da matéria, que integra e complementa o sistema municipal de planejamento urbano, observadas as disposições pertinentes da Lei Orgânica do Município. A minuta foi submetida à Procuradoria-Geral do Município, e os apontamentos jurídicos apresentados foram considerados ao longo de sua elaboração e aperfeiçoamento.

III - CONTEÚDO NORMATIVO DA PROPOSTA:

No parcelamento do solo, o projeto disciplina de forma sistemática o desmembramento, o loteamento aberto e o de acesso controlado, o parcelamento vinculado a projeto arquitetônico, o condomínio de lotes, o reparcelamento e a modificação de parcelamento, figuras que a legislação de 2008 não contempla ou contempla de modo insuficiente. Estabelece, ainda, critérios técnicos para a ocupação de áreas com restrições geotécnicas, ambientais ou sujeitas a risco, com o propósito de prevenir situações que comprometam a segurança da população.

Os novos parcelamentos passam a observar parâmetros mínimos de destinação de áreas ao sistema viário, aos equipamentos públicos e aos espaços livres de uso público, em consonância com o art. 4º, inciso I, da Lei nº 6.766/1979. A medida assegura que a expansão imobiliária seja acompanhada da correspondente oferta de infraestrutura e de espaços destinados à coletividade, prevenindo a expansão desordenada da malha urbana.

A hierarquia viária é redefinida com base nos princípios da mobilidade sustentável e da acessibilidade universal, com previsão de infraestrutura cicloviária e de prioridade aos deslocamentos a pé, em linha com a Lei nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012 (Política Nacional de Mobilidade Urbana). Os novos parcelamentos deverão integrar-se à malha urbana existente, favorecendo a conectividade entre bairros e evitando a formação de áreas isoladas.

No campo procedimental, a proposta organiza as etapas de aprovação e licenciamento urbanístico, com prazos definidos, critérios técnicos de análise e parâmetros objetivos, admitida a tramitação física ou digital. A supressão de exigências sem fundamento legal e a redução da margem de subjetividade na análise dos requerimentos atendem ao art. 4º da Lei nº 13.874/2019 e conferem maior eficiência à atuação administrativa, sem prejuízo do rigor técnico, da fiscalização e da responsabilidade urbanística, favorecendo um ambiente institucional mais propício ao investimento.

As atividades passam a ser classificadas segundo sua natureza e porte e vinculadas às zonas urbanísticas, com definição dos usos permitidos, condicionados e proibidos em cada uma delas. O projeto estimula a diversidade de usos nas centralidades urbanas e fixa critérios objetivos para a

análise de empreendimentos de maior potencial de impacto, contribuindo para a dinamização econômica e para a distribuição equilibrada das atividades no território.

Os parâmetros de ocupação, compreendidos o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação, a taxa de permeabilidade e os afastamentos, são fixados de acordo com as características de cada zona. São atualizadas, também, as exigências relativas a vagas de estacionamento, bicicletários, infraestrutura para veículos elétricos e acessibilidade das edificações.

A proposta reforça a proteção das áreas ambientalmente sensíveis, dos recursos hídricos e dos bens de relevância histórica e cultural, mediante a disciplina das zonas especiais de interesse ambiental, do centro histórico, de reassentamento populacional e de proteção do Rio das Velhas, bem como das áreas de especial interesse cultural de Pinhões, Muro de Pedras, Ribeirão da Mata, Taquaraçu de Baixo e do Cemitério dos Escravizados. O desenvolvimento urbano passa, assim, a ser condicionado à preservação da memória, da identidade e dos recursos naturais do Município, em atenção aos arts. 216 e 225 da Constituição Federal.

Na política habitacional, o projeto prioriza a utilização das Áreas Especiais de Interesse Social para a produção de habitação de interesse social e prevê tratamento urbanístico compatível com os procedimentos de Reurb, nos termos da Lei nº 13.465/2017, conferindo maior agilidade à regularização e ampliando as condições de acesso à moradia digna.

Os instrumentos de política urbana recebem disciplina operacional, com a fixação de critérios objetivos para a aplicação da outorga onerosa do direito de construir e a regulamentação da transferência do direito de construir. Incorporam-se, ainda, soluções de qualificação do espaço público, como jardins de chuva, arborização e áreas de fruição pública, que promovem relação mais equilibrada entre edificações, calçadas e espaços coletivos.

Por fim, o projeto estrutura a fiscalização urbanística, o monitoramento territorial e o sistema municipal de informações georreferenciadas, com acesso público, e prevê a capacitação permanente dos servidores e a revisão periódica da legislação, de modo a assegurar a atualização contínua dos instrumentos de gestão do território.

IV - SEGURANÇA JURÍDICA E REGIME DE TRANSIÇÃO:

A substituição integral do regime urbanístico exige conciliar o interesse público na atualização da legislação com a confiança legítima daqueles que já iniciaram investimentos, projetos ou procedimentos administrativos sob a norma anterior. O projeto contém, por isso, disposições transitórias orientadas pela proteção ao direito adquirido, ao ato jurídico perfeito e à coisa julgada, assegurada pelo art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal e pelo art. 6º do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro).

Ficam preservadas as diretrizes urbanísticas anteriormente expedidas, observados as condições e os prazos legais aplicáveis. Os processos de licenciamento em tramitação serão analisados segundo os critérios de transição definidos no texto, e mantém-se a validade dos alvarás, licenças e aprovações regularmente expedidos. Faculta-se ao interessado, ainda, no prazo de cento e oitenta dias e desde que preenchidos os requisitos legais, optar entre o regime urbanístico anterior e o novo, vedada a combinação de disposições de regimes distintos.

Essas garantias não implicam convalidação de irregularidades urbanísticas nem afastam a incidência imediata das normas de ordem pública relativas à segurança, à saúde, ao meio ambiente e à acessibilidade. O regime de transição assegura, assim, a atualização da legislação sem efeitos retroativos sobre situações juridicamente consolidadas.

V - INTERESSE PÚBLICO

A nova LPUOS dota o Município de instrumentos para atuar de forma planejada, eficiente e transparente na gestão do território. Ao setor produtivo, oferece regras claras e procedimentos previsíveis para a implantação de empreendimentos, com reflexos na geração de emprego e renda e na ampliação da atividade econômica. À coletividade, assegura que a expansão urbana seja acompanhada de infraestrutura, equipamentos públicos e proteção ambiental e cultural, além de ampliar as condições de acesso à moradia regular.

O crescimento urbano dissociado do planejamento impõe custos permanentes ao Poder Público e à população, expressos na ocupação de áreas de risco, no déficit de infraestrutura e na degradação ambiental. A proposta previne esses efeitos ao vincular o desenvolvimento imobiliário ao cumprimento da função social da propriedade e às diretrizes do Plano Diretor.

VI - CONCLUSÃO

O Projeto de Lei Complementar ora encaminhado é medida necessária à efetividade do novo Plano Diretor e à atualização do ordenamento territorial de Santa Luzia, reunindo, em diploma único e sistematicamente coerente, instrumentos de planejamento, proteção ambiental e cultural, desenvolvimento econômico, regularização fundiária, simplificação administrativa e segurança jurídica.

Desta feita, considerando o objetivo do Projeto de Lei Complementar colocado sob o crivo do Poder Legislativo Municipal, certo de que receberá a necessária aquiescência de Vossa Excelência e de seus ilustres pares, submeto-o a exame e votação nos termos da Lei Orgânica Municipal e conforme o Regimento Interno dessa Casa.

Cordialmente,

PAULO HENRIQUE PAULINO E SILVA

PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

Link de acesso à Declaração de Estimativa do Impacto Orçamentário-Financeiro:

https://drive.santaluzia.mg.gov.br/owncloud/index.php/s/KUu0wKRYAq6vWM0

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE 26 DE NOVEMBRO DE 2026

Altera e revoga dispositivos da Lei Complementar nº 4.688, de 27 de dezembro de 2023, que "Autoriza o Poder Executivo Municipal a contratar operação de crédito junto à Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa Financiamento à Infraestrutura e ao Saneamento - FINISA-3, e dá outras providências".

Art. 1º O caput do art. 1º da Lei Complementar nº 4.688, de 27 de dezembro de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a contratar operações de crédito junto à Caixa Econômica Federal, até o valor de R$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais), destinados a despesas de capital para a execução de projetos no Município, observada a legislação vigente, em especial, as disposições da Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000, bem como as normas do agente financeiro e as condições específicas, no âmbito do Programa Financiamento à Infraestrutura e ao Saneamento – FINISA-3."

Art. 2º O caput e os §§ 1 e 2° do art. 2º da Lei Complementar nº 4.688, de 2023, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º A operação de crédito de que trata esta Lei Complementar poderá ser contratada com ou sem garantia da União.

§ 1º Caso a operação de crédito de que trata esta Lei Complementar seja contratada com garantia da União, fica o Poder Executivo autorizado a vincular, como contragarantia à garantia da União, à operação de crédito de que trata esta Lei Complementar, em caráter irrevogável e irretratável, a modo pro solvendo, as receitas discriminadas no § 4º do art. 167 da Constituição Federal, no que couber, bem como outras garantias admitidas em direito.

§ 2º Caso a operação de crédito de que trata esta Lei Complementar seja contratada sem garantia da União, para garantia do principal, juros, tarifas bancárias e outros encargos da operação de crédito de que trata esta Lei Complementar, fica o Poder Executivo autorizado a ceder ou vincular em garantia, em caráter irrevogável e irretratável, a modo pro solvendo, as receitas do Fundo de Participação dos Municípios – FPM a que se referem as alíneas "b", "d", "e" e "f" do inciso I do caput do art. 159 da Constituição Federal, ou outros recursos que, com idêntica finalidade, venham a substituí-las."

Art. 3º Ficam revogados os seguintes dispositivos da Lei Complementar nº 4.688, de 2023:

I - o parágrafo único do art. 1º; e

II - os §§ 3º, 4º, 5º e 6º do art. 2º.

Art. 4º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Santa Luzia, 26 de novembro de 2026

PAULO HENRIQUE PAULINO E SILVA

PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

MENSAGEM Nº 070/2026

Santa Luzia, 26 de novembro de 2026

Exmo. Senhor Presidente,

Exmos. Senhores Vereadores,

Submeto à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa o Projeto de Lei Complementar que "Altera e revoga dispositivos da Lei Complementar nº 4.688, de 27 de dezembro de 2023, que 'Autoriza o Poder Executivo Municipal a contratar operação de crédito junto à Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa Financiamento à Infraestrutura e ao Saneamento - FINISA-3, e dá outras providências'".

I – DO CRÉDITO PÚBLICO

O Projeto de Lei Complementar em comento tem por escopo alterar os arts. 1° e 2° da Lei Complementar nº 4.688, de 27 de dezembro de 2023. Sobre o tema, a Constituição Federal, de 1988, determina que:

"Art. 48. Cabe ao Congresso Nacional, com a sanção do Presidente da República, não exigida esta para o especificado nos arts. 49, 51 e 52, dispor sobre todas as matérias de competência da União, especialmente sobre:

.....

II - plano plurianual, diretrizes orçamentárias, orçamento anual, operações de crédito, dívida pública e emissões de curso forçado;

....." (grifos acrescidos)

"Art. 165. Leis de iniciativa do Poder Executivo estabelecerão:

.....

§ 8º A lei orçamentária anual não conterá dispositivo estranho à previsão da receita e à fixação da despesa, não se incluindo na proibição a autorização para abertura de créditos suplementares e contratação de operações de crédito, ainda que por antecipação de receita, nos termos da lei.

....." (grifos acrescidos)

Mais a mais o inciso XXV do caput do art. 71 da Lei Orgânica do Município determina que:

"Art. 71. Compete ao Prefeito, entre outras atribuições:

.....

XXV - contrair empréstimos e realizar operações de créditos, mediante prévia autorização da Câmara;

....." (grifos acrescidos)

Ganha destaque neste contexto a necessária observância do princípio da legalidade: o Poder Executivo não pode, portanto, prescindir da autorização legislativa para efetuar qualquer tipo de operação creditícia[1].

Destaca-se que o crédito público é um ato por meio do qual, o Estado obtém dinheiro com a obrigação de restituí-lo posteriormente com o pagamento de juros. Pode ser compreendido, portanto, como verdadeiro empréstimo público. Quanto à sua natureza, compreende-se que se refere a um contrato administrativo[2].

Observa-se que o crédito público ingressou no orçamento fiscal (deixando de ser medida extraordinária), podendo constar da Lei Orçamentária[3], compondo, deste modo, a Dívida Pública fundada ou consolidada do Município, eis tratar-se de compromisso de exigibilidade superior a doze meses[4].

Os recursos do financiamento em pauta serão destinados a projetos relacionados à apresentação referente ao FINISA - 3, voltado "destinados a despesas de capital para a execução de projetos no Município".[5]

II – DAS NORMAS DE DIREITO FINANCEIRO E DA MANIFESTAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

O art. 52 da Magna Carta ressalta a competência do Senado Federal para dispor sobre limites globais e condições para as operações de crédito externo e interno da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, de suas autarquias e demais entidades controladas pelo Poder Público Federal (VII) e ainda estabelecer limites globais e condições para o montante da dívida mobiliária dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios (IX)[6].

In casu, destacam-se as seguintes resoluções do Senado:

a) Resolução nº 40/2001: "Dispõe sobre os limites globais para o montante da dívida pública consolidada e da dívida pública mobiliária dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, em atendimento ao disposto no art. 52, VI e IX, da Constituição Federal"[7];

b) Resolução nº 43/2001: "Dispõe sobre as operações de crédito interno e externo dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, inclusive concessão de garantias, seus limites e condições de autorização"[8];

Nesse contexto, a Secretaria Municipal de Finanças - SMFI encaminhou o Relatório de Gestão Fiscal do 2° quadrimestre, bem como a Capacidade de Pagamento – CAPAG, que se encontram anexos a esta propositura.

Nessa perspectiva, a Lei Complementar Federal n° 101, de 04 de maio de 2000, Lei de Responsabilidade Fiscal, ganha grande relevo trazendo importantes conceituações, as quais serão a seguir destrinchadas:

"Quanto ao conceito de Dívida Pública, verifica-se que este diz respeito ao montante total, apurado sem duplicidade, das obrigações financeiras do ente da Federação, assumidas em virtude de leis, contratos, convênios ou tratados e da realização de operações de crédito, para amortização em prazo superior a doze meses" (art, 29, I). O § 3º do dispositivo explicita que "também integram a dívida pública consolidada as operações de crédito de prazo inferior a doze meses cujas receitas tenham constado do orçamento"[9].

Já as operações de crédito, remetem ao "compromisso financeiro assumido em razão de mútuo, abertura de crédito, emissão e aceite de título, aquisição financiada de bens, recebimento antecipado de valores provenientes da venda a termo de bens e serviços, arrendamento mercantil e outras operações assemelhadas, inclusive com o uso de derivativos financeiros" (art. 29,III).

Quanto à concessão de garantia, trata-se de compromisso de adimplência de obrigação financeira ou contratual assumida por ente da Federação ou entidade a ele vinculada (art 29, IV).[10]"

Destarte, o ente deve demonstrar: (1) onde está a previsão dos recursos, das receitas que vão fazer frente a essa nova despesa; (2) que a operação atende aos limites e condições para o endividamento.

Quanto à compatibilidade dos investimentos com o planejamento governamental, a Secretaria Municipal de Finanças, por meio da Comunicação Interna nº 9026/2026-10 (SEI nº 0438870), elucidou que, após reunião com a Secretaria Municipal de Obras, foi confirmada a previsão das intervenções pretendidas no Plano Plurianual – PPA 2026–2029, por meio das seguintes ações orçamentárias [11]:

I – 02.036.008.15.512.2074.1023 – Manutenção de Cursos d'Água e Implantação de Redes de Drenagem;

II – 02.036.004.15.452.2070.1019 – Construção, Melhoria e Conservação de Estradas e Pontes;

III – 02.036.004.15.452.2071.1018 – Construção, Reforma e Conservação de Praças, Parques e Jardins;

IV – 02.036.004.15.451.2067.1016 – Conservação de Ruas e Avenidas.

Dessa forma, a SMFI aduziu que a ampliação do limite pretendido está relacionada à atualização do planejamento dos investimentos municipais e à necessidade de adequação do montante autorizado à carteira de projetos a ser apresentada à instituição financeira, sem alteração da finalidade pública originalmente estabelecida [12].

Além disso, a SMFI encaminhou o Relatório Resumido de Execução Orçamentária – Anexo 01 Balanço Orçamentário, a declaração de inexistência de despesa de caráter continuado, bem como a declaração que informa que a proposta não acarretará, por si só, impacto orçamentário-financeiro, em atenção à Lei de Responsabilidade Fiscal.

Ganha relevo ainda outra limitação constante na Lei de Responsabilidade Fiscal, referente aos limites para contratação de operações de crédito:

"Art. 12. As previsões de receita observarão as normas técnicas e legais, considerarão os efeitos das alterações na legislação, da variação do índice de preços, do crescimento econômico ou de qualquer outro fator relevante e serão acompanhadas de demonstrativo de sua evolução nos últimos três anos, da projeção para os dois seguintes àquele a que se referirem, e da metodologia de cálculo e premissas utilizadas.

§ 1° Reestimativa de receita por parte do Poder Legislativo só será admitida se comprovado erro ou omissão de ordem técnica ou legal.

§ 2° O montante previsto para as receitas de operações de crédito não poderá ser superior ao das despesas de capital constantes do projeto de lei orçamentária." (grifos acrescidos).

Nessa toada, a Secretaria Municipal de Finanças – SMFI apresentou documentação contábil atualizada e consolidada (Anexo I – Demonstração da Receita e Despesa Segundo as Categorias Econômicas – Lei 4.320/64), que se encontra anexa a esta proposta, contendo, segundo a aludida pasta, a previsão total das receitas de operações de crédito e o montante das despesas de capital do Município, permitindo a verificação objetiva da relação exigida pela legislação fiscal[13], em observância ao § 2°[14] do art. 12 da Lei Complementar nº 101, 2000, Lei de Responsabilidade Fiscal, relativamente ao exercício de 2026.

Sobre a justificativa para a proposta de alteração do § 1º do art. 2º, bem como do dispositivo que estabelece o limite da operação de crédito, a SMFI esclareceu que essas alterações decorrem da necessidade de adequar a autorização legislativa originalmente concedida ao Município, por meio da Lei Complementar nº 4.688, de 27 de dezembro de 2023, à atual dimensão da carteira de investimentos que se pretende apresentar à Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa de Financiamento à Infraestrutura e ao Saneamento – FINISA-3 [15].

Prossegue a SMFI no sentido que a autorização legislativa original estabeleceu o limite de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). Entretanto, desde sua edição, a Administração Municipal avançou na elaboração e definição dos investimentos pretendidos, tendo identificado a necessidade de contemplar intervenções adicionais, além daquelas inicialmente planejadas[16].

Segundo a referida pasta, outro aspecto considerado foi a elevação dos custos de materiais, serviços e obras no período, circunstância que reduziu o alcance das intervenções que poderiam ser executadas com o montante originalmente autorizado [17].

Nesse contexto, a SMFI informou que a ampliação pretendida busca adequar o limite da autorização legislativa às necessidades atuais dos projetos municipais, permitindo reunir, na carteira de investimentos a ser submetida à instituição financeira, tanto as intervenções inicialmente planejadas quanto outras necessidades de infraestrutura identificadas posteriormente[18]..

Registra-se que a SMFI afirmou que a ampliação proposta não modifica a finalidade essencial da autorização legislativa, permanecendo os recursos destinados ao financiamento de despesas de capital voltadas à execução de projetos de infraestrutura no Município[19].

Além disso, a SMFI asseverou que a proposta administrativa permanece vinculada ao mesmo programa de financiamento – FINISA-3, à mesma instituição financeira, Caixa Econômica Federal, e à mesma finalidade de aplicação dos recursos, qual seja, o financiamento de despesas de capital destinadas à execução de projetos de infraestrutura no Município [20].

Assim, a opção legislativa adotada consiste, segundo a citada pasta, em atualizar a autorização anteriormente concedida, ampliando seu limite financeiro e promovendo as adequações necessárias em suas disposições, preservando-se a vinculação ao programa FINISA-3 e o objeto essencial da autorização original [21].

Soma-se a isso o fato que a SMFI declarou que essa providência diz respeito à tramitação admi-

nistrativa do pedido de verificação de limites e condições da operação de crédito, não representando, isoladamente, a instituição de um novo programa de financiamento ou a alteração da finalidade originalmente autorizada[22].

Ademais, a SMFI comunicou que a ampliação do limite legislativo constitui autorização máxima para eventual contratação, não implicando obrigação de utilização integral do valor autorizado, ficando a contratação efetivamente condicionada à análise e aprovação da instituição financeira, à verificação da capacidade de pagamento do Município e ao cumprimento das exigências legais, fiscais, orçamentárias e financeiras aplicáveis[23].

Ressalta-se, ainda, que a SMFI pontuou que o valor de R$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais) previsto na proposta de alteração legislativa representa o limite máximo pretendido para autorização da operação de crédito FINISA-3, não significando, necessariamente, o ingresso integral desse montante em um único exercício financeiro [24].

Prossegue a referida pasta aduzindo que a efetiva previsão orçamentária dos recursos deverá observar o cronograma de desembolso da operação e os respectivos exercícios financeiros, com a correspondente compatibilização das receitas e despesas nos instrumentos orçamentários pertinentes [25].

Assim, conforme manifestação da SMFI, a comprovação apresentada neste momento refere-se aos valores demonstrados para o exercício de 2026, sem prejuízo da necessidade de compatibilização da previsão orçamentária de 2027, caso haja ingresso de recursos da operação FINISA-3 nesse exercício [26].

II.1 – DAS DEMAIS JUSTIFICATIVAS DA SMFI SOBRE AS ALTERAÇÕES E REVOGAÇÕES PROPOSTAS PARA O ART. 2° E PARA O ART. 1°

Especificamente sobre as alterações propostas para o art. 2°, a SMFI manifestou-se no sentido que elas decorrem da necessidade de adequação da legislação municipal às orientações expedidas pela Secretaria do Tesouro Nacional – STN e ao entendimento jurídico manifestado pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – PGFN, especialmente no Parecer PGFN/COF nº 3807/2025/MF, de 03 de novembro de 2025, o qual se encontra anexo a esta proposta[27].

Nesse sentido, a SMFI sustentou que a Secretaria do Tesouro Nacional identificou a necessidade de adequação da lei autorizadora, especialmente quanto aos seguintes aspectos[28]:

a) as autorizações relativas à constituição das garantias devem ser conferidas ao Poder Executivo Municipal, e não diretamente à instituição financeira;

b) deve ser afastada a possibilidade de a instituição financeira promover débitos em contas bancárias diversas daquela expressamente indicada no contrato de empréstimo;

c) a vinculação direta de receitas municipais em favor de instituição financeira federal deve observar as limitações constitucionais, restringindo-se, nessa hipótese, aos recursos dos Fundos de Participação, não abrangendo receitas próprias do Município.

Segundo a SMFI, o Parecer PGFN/COF nº 3807/2025/MF fundamenta esse entendimento na interpretação do art. 167, inciso IV e § 4º, da Constituição Federal, destacando as hipóteses constitucionais de vinculação de determinadas receitas para pagamento de débitos e prestação de garantias ou contragarantias [29].

Dessa forma, a SMFI relatou que a nova redação do § 1º do art. 2º busca disciplinar a hipótese de contratação da operação de crédito com garantia da União, conferindo ao Poder Executivo autorização para oferecer as contragarantias cabíveis, observadas as receitas e demais garantias admitidas pelo ordenamento jurídico [30].

Por sua vez, a SMFI expôs que a alteração do § 2º contempla a possibilidade de contratação da operação sem garantia da União, hipótese em que a garantia poderá ser constituída mediante cessão ou vinculação das receitas do Fundo de Participação dos Municípios – FPM, nos termos das alíneas “b”, “d”, “e” e “f” do inciso I do caput do art. 159 da Constituição Federal, ou de outros recursos que venham a substituí-las com idêntica finalidade [31].

A SMFI ressaltou que a possibilidade de contratação sem garantia da União encontra respaldo no Manual para Instrução de Pleitos – MIP, edição 2025.08.15, elaborado pela Secretaria do Tesouro Nacional. Na página 330 do referido Manual, a seção C.5 – Modelos de Lei Autorizadora relaciona expressamente modelos específicos para operações internas sem garantia da União destinadas a Estados, Distrito Federal e Municípios, além de modelo próprio para operações com garantia federal [32].

Tal previsão, conforme apontado pela SMFI, demonstra que a contratação sem garantia da União constitui modalidade admitida nos procedimentos de instrução de operações de crédito perante a STN, não se tratando de hipótese criada exclusivamente pela Administração Municipal[33].

A SMFI registrou que a previsão legislativa não representa obrigação de contratação sem garantia da União, tampouco aprovação prévia dessa modalidade pela instituição financeira. Trata-se de autorização que permite ao Município dispor de alternativas juridicamente adequadas, ficando eventual contratação condicionada à análise da Caixa Econômica Federal, às condições financeiras oferecidas e ao cumprimento dos requisitos legais, fiscais e orçamentários aplicáveis [34].

Quanto às revogações dos §§ 3º, 4º, 5º e 6º do art. 2º da Lei Complementar nº 4.688/2023, segundo a SMFI a medida justifica-se pela necessidade de eliminar disposições cuja redação demanda adequação às orientações atualmente estabelecidas pela STN e pela PGFN, bem como evitar duplicidade normativa diante da nova disciplina proposta para os §§ 1º e 2º[35]. Especificamente, veja-se:

§ 3º: prevê autorização para que o agente financeiro promova débitos em contas vinculadas às receitas de transferência em caso de inadimplemento. A disposição será afastada diante da orientação de que a lei autorizadora não deve conferir poderes diretamente à instituição financeira para buscar recursos em contas diversas daquela indicada no contrato de empréstimo.

§ 4º: disciplina a vinculação de receitas como contragarantia à garantia da União, matéria que passa a ser tratada de forma atualizada e específica na nova redação do § 1º do art. 2º.

§ 5º: trata da substituição de receitas de transferência em caso de extinção, matéria que passa a ser contemplada na nova redação do § 2º, especificamente quanto aos recursos do FPM e àqueles que venham a substituí-los com idêntica finalidade.

§ 6º: autoriza, de forma ampla, a vinculação de outros recursos mediante aceitação prévia da Caixa Econômica Federal, previsão que deve ser afastada para evitar interpretação que permita a vinculação direta de receitas próprias municipais em favor da instituição financeira, em desconformidade com as orientações da STN e da PGFN.

Assim, a SMFI esclareceu que a revogação expressa dos referidos parágrafos tem por finalidade conferir maior segurança jurídica à autorização legislativa, adequando-a às orientações dos órgãos federais competentes e delimitando, de maneira clara, as hipóteses de constituição de garantias e contragarantias da operação de crédito[36].

De igual modo, propõe-se a revogação expressa do parágrafo único do art. 1º da Lei Complementar nº 4.688, de 27 de dezembro de 2023, a fim de adequar a redação do diploma municipal ao modelo de lei autorizadora indicado no Manual para Instrução de Pleitos – MIP.

Dessa forma, a SMFI informou que a proposta foi ajustada para contemplar a alteração do caput do art. 2º, a nova redação dos §§ 1º e 2º, a revogação expressa dos §§ 3º, 4º, 5º e 6º do mesmo artigo, bem como a revogação do parágrafo único do art. 1º da Lei Complementar nº 4.688, de 2023 [37].

II.2 – DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA SMFI

Sobre a declaração de inexistência de geração de despesa obrigatória de caráter continuado, a SMFI informou que o que se busca declarar é que a autorização legislativa para contratação da operação de crédito, destinada ao financiamento de investimentos e despesas de capital, não institui, por si só, obrigação legal de execução de despesa corrente por período superior a dois exercícios, nos moldes previstos no art. 17 da Lei Complementar Federal nº 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal [38].

Prossegue a citada pasta no sentido que a natureza da despesa de capital relacionada à execução de obras e intervenções de infraestrutura deve ser distinguida das despesas correntes eventualmente necessárias à utilização e manutenção dos equipamentos e estruturas implantados[39].

Segundo a SMFI, conforme manifestação técnica da Secretaria Municipal de Obras[40], os recursos adicionais poderão ser destinados a intervenções de infraestrutura urbana, drenagem, saneamento, mobilidade, pavimentação, recuperação viária, bem como à implantação de equipamentos públicos nas áreas de saúde, educação, esporte e lazer [41].

A SMFI salientou que eventuais despesas correntes decorrentes da utilização, manutenção e operacionalização dos investimentos deverão ser previamente avaliadas pelos órgãos responsáveis e contempladas nos respectivos instrumentos de planejamento e orçamento, observadas a disponibilidade financeira e orçamentária e as disposições da legislação fiscal vigente [42].

Dessa forma, a SMFI sustentou que a declaração apresentada deve ser compreendida no sentido de que a contratação da operação de crédito, isoladamente considerada, não cria automaticamente despesa obrigatória de caráter continuado, sem prejuízo da necessária avaliação dos custos futuros associados a cada empreendimento [43].

II.3 – DA MANIFESTAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Sobre a propositura, a Secretaria Municipal de Obras – SMOB esclareceu que a proposta de alteração legislativa fundamenta-se na necessidade de assegurar ao Município de Santa Luzia condições financeiras e orçamentárias adequadas à execução de investimentos públicos estratégicos, especialmente aqueles relacionados à infraestrutura urbana, à saúde, à educação, ao saneamento, à mobilidade, ao esporte e ao lazer[44].

Adicionalmente, a SMOB manifestou-se no sentido que os recursos poderão viabilizar obras de pavimentação asfáltica, recapeamento e recuperação de vias públicas em diferentes regiões do Município, contribuindo para o desenvolvimento urbano, a melhoria das condições de mobilidade e a valorização dos espaços públicos [45].

Cumpre destacar que a disponibilização das contrapartidas financeiras municipais constitui medida fundamental para viabilizar a execução dos empreendimentos contemplados por recursos externos, evitando atrasos, paralisações e eventuais prejuízos à concretização de investimentos de elevado interesse público[46].

Dessa forma, a SMOB explicou que a alteração proposta justifica-se pelo relevante interesse público envolvido, pela necessidade de assegurar a continuidade e a implementação de investimentos estruturantes e pelo compromisso da Administração Municipal com a aplicação responsável, eficiente e transparente dos recursos públicos [47].

III– DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Assim, considerando a importante contribuição que o presente Projeto de Lei Complementar proporcionará no que tange à eficiência financeira e administrativa do Município, resta configurada a inquestionável relevância de sua pronta aprovação por essa Câmara.

Diante do exposto, certo de que este Projeto de Lei Complementar receberá a necessária aquiescência de Vossa Excelência e de seus ilustres pares, submeto-o à votação, nos termos da Lei Orgânica Municipal e conforme o Regimento Interno dessa respeitável Casa.

Cordialmente,

PAULO HENRIQUE PAULINO E SILVA
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

[1] PARECER PGM N. 146, DE 21 DE JULHO DE 2021

[2] PARECER PGM N. 146, DE 21 DE JULHO DE 2021

[3] § 8º Os recursos que, em decorrência de veto, emenda ou rejeição do projeto de lei orçamentária anual, ficarem sem despesas correspondentes poderão ser utilizados, conforme o caso, mediante créditos especiais ou suplementares, com prévia e específica autorização legislativa.

[4] Art. 98. A dívida fundada compreende os compromissos de exigibilidade superior a doze meses, contraídos para atender a desequilíbrio orçamentário ou a financeiro de obras e serviços públicos.

Parágrafo único. A dívida fundada será escriturada com individuação e especificações que permitam verificar, a qualquer momento, a posição dos empréstimos, bem como os respectivos serviços de amortização e juros.

Comentário: a LRF também traz o conceito de dívida fundada, em seu art. 29, inciso I, e uma importante disposição no § 3º:

LRF, Art. 29. Para os efeitos desta Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:

I - Dívida pública consolidada ou fundada: montante total, apurado sem duplicidade, das obrigações financeiras do ente da Federação, assumidas em virtude de leis, contratos, convênios ou tratados e da realização de operações de crédito, para amortização em prazo superior a doze meses;

§ 3º Também integram a dívida pública consolidada as operações de crédito de prazo inferior a doze meses cujas receitas tenham constado do orçamento.

[6] PARECER PGM N. 146, DE 21 DE JULHO DE 2021

[7] Link para consulta disponível em: https://legis.senado.leg.br/norma/562458/publicacao/16433576

[8] Link para consulta disponível em: https://legis.senado.leg.br/norma/582604/publicacao/16433616

[9] PARECER PGM N. 146, DE 21 DE JULHO DE 2021

[10] PARECER PGM N. 146, DE 21 DE JULHO DE 2021

[11] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[12] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[13] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[14] § 2o O montante previsto para as receitas de operações de crédito não poderá ser superior ao das despesas de capital constantes do projeto de lei orçamentária.

[15] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[16] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[17] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[18] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[19] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[20] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[21] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[22] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[23] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[24] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[25] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[26] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[27] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[28] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[29] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[30] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[31] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[32] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[33] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[34] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[35] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[36] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[37] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[38] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[39] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[40] SEI nº 0457316

[41] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[42] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[43] Comunicação Interna 9499 MANIFESTAÇÃO SMFI (0457326)

[44] Manifestação 0457316

[45] Manifestação 0457316

[46] Manifestação 0457316

[47] Manifestação 0457316

LINK PARA A DECLARAÇÃO E DEMAIS DOCUMENTOS DISPONÍVEL EM:

https://drive.santaluzia.mg.gov.br/owncloud/index.php/s/D5x2l87sN99XXmx

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA E TURISMO

PORTARIA SMCT Nº 150/2026, 25 de novembro de 2026.

Concede autorização de uso do bem público denominado “Teatro Municipal Antônio Roberto de Almeida”, a título precário, para atividades específicas e transitórias, nos termos dos §§ 1º e 5º do art. 113 da Lei Orgânica Municipal de Santa Luzia/MG.

A **Secretária Municipal da Cultura e do Turismo de Santa Luzia/MG**, no uso de suas atribuições legais, **CONSIDERANDO** que nos termos do *caput* do art. 113 da Lei Orgânica Municipal de Santa Luzia/MG os bens municipais poderão ser utilizados por terceiros mediante concessão de uso, permissão de uso e autorização de uso, conforme o caso e o interesse público ou social, devidamente justificado, o exigir;

CONSIDERANDO que a autorização de uso se formalizará mediante termo ou contrato, do qual constarão expressamente as condições estabelecidas, entre as quais a finalidade da sua realização e o prazo de vigência, conforme prevê o § 1º do art. 113 da Lei Orgânica Municipal de Santa Luzia/MG;

CONSIDERANDO que conforme dispõe o § 5º do art. 133 da Lei Orgânica Municipal de Santa Luzia/MG a autorização de uso, que poderá incidir sobre qualquer bem público, será feita a título precário, por portaria expedida pelo órgão responsável, para atividades ou usos específicos e transitórios, pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser prorrogado por igual período, desde que observada a finalidade pública para a utilização do imóvel, não podendo ser desvirtuada sua destinação; e,

CONSIDERANDO que compete a Secretária Municipal da Cultura e do Turismo de Santa Luzia/MG administrar e supervisionar o Teatro, sob responsabilidade do Município, nos termos do inciso XIV do art. 39 da Lei Complementar nº 3.123, de 01 de setembro de 2010; e nos termos da Lei Complementar nº 4.570, de 30 de março de 2023, que “Dispõe sobre a Organização Administrativa da Prefeitura Municipal de Santa Luzia e dá outras providências”,

RESOLVE:

Art. 1º Conceder autorização de uso do bem público denominado “Teatro Municipal Antônio Roberto de Almeida” para o AUTORIZATÁRIO AUTORIZATÁRIA **Núcleo Dançarte, CNPJ: 47.141.479/0001-40 situado na Rua Denilson Oliveira Pinto 50, Liberdade, Santa Luzia - MG, CEP 33170814, Santa Luzia-MG**, a título unilateral, precário e discricionário, para a realização do evento denominado **“Espetáculo de Dança Anual”** a ser realizado **no dia 29 de novembro de 2026 (Domingo), no horário às 08:00 ás 22:00 horas do ano corrente.**

Parágrafo único. A autorização de uso concedida nos termos desta Portaria tem por finalidade a utilização do bem público descrito no *caput*, exclusivamente, para o evento **“Espetáculo de Dança Anual”.**

Art. 2º **O prazo de vigência da autorização de uso será de 1 (um) dias, sendo no dia 29 de novembro de 2026 (Domingo), no horário às 08:00 ás 22:00 horas do ano corrente.**

Art. 3º As obrigações da AUTORIZATÁRIA estão descritas no Termo Administrativo de Autorização de Uso celebrado com o Poder Público Municipal, para a realização do evento objeto desta autorização.

Parágrafo único. O Termo Administrativo de Autorização de Uso de que trata o *caput* é parte integrante desta Portaria presente no ANEXO ÚNICO.

Art. 4º O Teatro Municipal Antonio Roberto de Almeida não disponibiliza nenhum equipamento sonoro ou iluminação para os eventos nele realizados, conforme parágrafo 2.5 da Cláusula Segunda, presente no Termo Administrativo de Autorização de Uso no ANEXO ÚNICO.

Art. 5º É proibida a utilização de quaisquer tipo de confetes ou papel picado, serpentina, SKYPAPER, bem como fogos pirotécnicos no Teatro Municipal Antônio Roberto de Almeida, máquina de fumaça e quaisquer tipos de lanche no recinto. Faixas que contenham material resistente que possa perfurar cadeiras ou acidentar alguém e, ainda, a utilização de instrumentos sonoros nas dependências do Teatro Municipal Antônio Roberto de Almeida.

Art. 6º O Teatro Municipal Antonio Roberto de Almeida tem 234 (duzentos e trinta e quatro) lugares, devendo ser respeitado conforme laudo do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas

Gerais – CBMMG fixado na portaria de entrada.

Art. 7º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial Eletrônico do Município de Santa Luzia/MG.

Regilene de Carvalho Rodrigues

Secretária Municipal da Cultura e do Turismo – SMCT

PREFEITURA DE SANTA LUZIA – PMSL

–

TERMO ADMINISTRATIVO DE AUTORIZAÇÃO DE USO, A TÍTULO UNILATERAL, PRECÁRIO E DISCRICIONÁRIO, CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA/MG, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.715.409/0001-50, estabelecida nesta cidade, na Av. VIII, nº 50, Bairro Carreira Comprida, **POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DA CULTURA E DO TURISMO,** neste ato representada pela Secretária Municipal da Cultura e do Turismo, a senhora Regilene de Carvalho Rodrigues, doravante denominado AUTORIZANTE, no uso das atribuições que lhes são conferidas pelo § 5º do art. 113 da Lei Orgânica Municipal **E** AUTORIZATÁRIA **Núcleo Dançarte, CNPJ: 47.141.479/0001-40 situado na Rua Denilson Oliveira Pinto, nº 50, Liberdade, Santa Luzia - MG, CEP 33170814, Santa Luzia-MG** doravante denominado AUTORIZATÁRIO, cuja representante é a pessoa física **Victoria Ellen Fernandes Mapa CPF XXX.XXX.146-28,** para a realização do evento **"Espetáculo de Dança Anual"** a ser realizado **no dia 29 de novembro de 2026 (Domingo), no horário às 08:00 às 22:00 horas do ano corrente,** mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DA FINALIDADE

1.1.O objeto do presente Termo Administrativo de Autorização de Uso constitui-se como instrumento de autorização de uso do bem público denominado Teatro Municipal Antônio Roberto de Almeida, situado na Rua Direita, 373, Bairro Centro, Município de Santa Luzia/MG, a título unilateral, precário e discricionário, tendo por finalidade a utilização exclusiva, pela AUTORIZATÁRIA, para a realização do evento referente ao presente Termo Administrativo; e,

1.2. **Este evento particular será realizado de forma NÃO ONEROSA.**

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DA AUTORIZATÁRIA

2.1. Manter, preservar e conservar o bem público recebido a título de autorização de uso, da forma em que lhe foi entregue;

2.2. Manter o imóvel público, objeto deste Termo, em bom estado de conservação, zelando para o bem não sofrer nenhum tipo de depredação, invasão ou destruição;

2.3. Destinar o imóvel à realização do evento referente ao presente Termo Administrativo;

2.4. Manter o bem público em boas condições de higiene e limpeza, e os aparelhos e equipamentos que compõem o Teatro Municipal Antônio Roberto de Almeida em perfeito estado de conservação, tais como foram cedidos;

2.5. Contratar e custear qualquer material técnico ainda que existente no bem público objeto do presente Termo de Autorização de Uso, responsabilizando-se pela guarda e conservação de tais materiais; inclusive de limpeza, independendo de haver mais de uma cessão de evento;

2.6. Devolver o imóvel ora autorizado ao uso, quando da rescisão do presente Termo, nas mesmas condições e estado em que o recebeu; inclusive procedendo com a **limpeza do espaço durante a realização do evento**, deixando-o nas mesmas condições em que fora entregue, independendo de haver mais de uma cessão de evento; e,

2.7. Respeitar as disposições contidas na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, na Legislação Federal, Estadual e Municipal, bem como a moral e bons costumes.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1. O presente Termo Administrativo de Autorização de Uso por prazo determinado possui vigência de **no dia 29 de novembro de 2026 (Domingo), no horário às 08:00 ás 22:00 horas do ano corrente**

É facultado às partes, em qualquer ocasião, durante a vigência desta autorização, modificar o presente instrumento, ajustando-o às novas circunstâncias legais e fáticas mediante celebração de respectivo Termo Aditivo.

CLÁUSULA QUARTA – DA CONTRAPRESTAÇÃO

4.1. Os eventos a serem realizados com contribuição de alimentos não perecíveis serão doados às Instituições do Cadastro Municipal de Santa Luzia/MG;

4.2. Os eventos a serem realizados com bilheteria paga, 10% (dez por cento) da venda deverá ser destinada à Municipalidade para aplicação no Fundo Municipal de Cultura, e deverá ser garantida a meia-entrada, nos termos da Lei n° 12.933./2013;

4.2. O depósito ou transferência bancária deverá ser feito em até 05 (cinco) dias após a realização do evento, sendo o respectivo comprovante enviado para o email: cultura@santaluzia.mg.gov.br, que deverá constar: número de bilhetes vendidos, valor total arrecadado; e,

4.3. Os dados para depósito e ou transferência bancária são: Banco do Brasil, Agência: 2582-8, C/C: 65658-5 Fundo Municipal de Cultura. CNPJ: 18.715.409/0001-50. Dígito Identificador: CPF do depositante.

CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO E DA DENÚNCIA

5.1. O presente Termo poderá ser rescindido, independentemente de interpelação judicial, em caso de superveniência de disposição legal que o torne material ou formalmente impraticável, ou, ainda, resolvido por consenso das partes, podendo ser denunciado por qualquer delas, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias; e,

5.2. Em caso de rescisão unilateral do presente Termo pela Administração Pública Municipal, autorizada a qualquer tempo, tendo em vista o caráter precário desta autorização, não caberá qualquer tipo de indenização ou valor de ressarcimento à AUTORIZATÁRIA.

CLÁUSULA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. O AUTORIZANTE poderá fiscalizar o cumprimento das obrigações constantes deste Termo;

6.2. A presente autorização de uso NÃO transfere, de forma alguma, o domínio do bem público para a ora AUTORIZATÁRIA, ficando reservada ao Município/AUTORIZANTE a inteira defesa de seu bem, o que pode ser feito a qualquer momento;

6.3. A AUTORIZATÁRIA não poderá transferir, ceder ou emprestar o imóvel ou permitir utilização diversa, no todo ou em parte, sem prévio e expresso consentimento do AUTORIZANTE, sob pena da rescisão imediata do presente Termo de Autorização de Uso;

6.4. Fica expressamente proibida qualquer construção, alteração física ou benfeitoria no imóvel objeto deste Termo;

6.5. **A AUTORIZATÁRIA se compromete a devolver o bem público cedido no mesmo estado em que recebeu, sob pena de responsabilização e reparação pelos danos que eventualmente forem causados ao imóvel**;

6.6. A AUTORIZANTE não se responsabiliza por objetos esquecidos ou deixados nas dependências do Teatro Municipal Antônio Roberto de Almeida;

6.7. É PROIBIDO o uso de grampos, parafusos, cola branca, cola quente e fitas adesivas, em qualquer parte do Teatro Municipal Antônio Roberto de Almeida, inclusive na parede do palco, coxias, paredes e portas do camarim, só sendo permitido o uso de alfinetes [o não cumprimento dessa cláusula, acarretará à AUTORIZATÁRIA uma proibição de se apresentar no Teatro Municipal Antônio Roberto de Almeida, por um período de 02 dois anos;

6.8. Todo e qualquer dano às instalações do Teatro Municipal Antônio Roberto de Almeida sem prévia solicitação e autorização, sem prejuízo da multa estipulada neste contrato, obrigará a AUTORIZATÁRIA a realizar o integral ressarcimento dos danos;

6.9. É PROIBIDO o consumo de qualquer tipo de alimento nas dependências do Teatro Municipal Antônio Roberto de Almeida, com exceção do camarim e da sala de apoio, sendo terminantemente PROIBIDO também o uso de bebidas alcoolicas;

6.10. **Ficará a cargo da AUTORIZATÁRIA a contratação de 1 (UM) BRIGADISTA, 1 (UM) PORTEIRO E 1 (UM) PRESTADOR DE SERVIÇOS GERAIS, devendo os mesmos ficaram presentes durante o evento**;

6.11. Serão de inteira responsabilidade da AUTORIZATÁRIA as despesas relativas ao transporte de cenários, equipamentos, pessoas, bem como sua hospedagem e alimentação;

6.12. Será de inteira responsabilidade da AUTORIZATÁRIA a liberação do espetáculo e o recolhimento das respectivas taxas junto à Sociedade Brasileira de Autores – SBAT ou ao Escritório Central de Arrecadação e Distribuição – ECAD bem como a Certidão Liberatória da Ordem dos Músicos;

6.13. A retirada do material dos espetáculos e outros eventos deverá ocorrer logo após ao término da última sessão o não atendimento do presente item, acarretará no encaminhamento do material deixado no Teatro Municipal Antônio Roberto de Almeida ao Depósito Municipal e só poderá ser retirado por meio de instauração de processo administrativo];

6.14**.** O Teatro Municipal Antonio Roberto de Almeida não se responsabiliza pelos objetos pessoais, instrumentos musicais, materiais cênicos e outros de propriedade do permissionário que porventura venham a ser extraviados e/ou danificados no período de ocupação do mesmo**;**

6.15. A AUTORIZATÁRIA será responsável por todas as despesas com pessoal por ele contratado e que lhe preste serviço sob qualquer forma, compreendendo salários e recolhimentos relativos a acidentes de trabalho, seguro e demais obrigações de natureza social e trabalhista, assumindo ainda a obrigação de cumprir legislações federais, estaduais e municipais, bem como é de sua responsabilidade recolher todos os tributos, contribuições e taxas públicas relativas à execução de seus serviços, ficando também responsável pelas penalidades resultantes de infrações ou inadimplências contratuais e regulamentares;

6.16. A AUTORIZATÁRIA fica obrigada a indenizar o Teatro Municipal Antonio Roberto de Almeida por eventuais danos às dependências e equipamentos enquanto estiver sob sua responsabilidade;

6.17. A colocação dos materiais de divulgação dos espetáculos e patrocinadores no hall do Teatro Municipal Antônio Roberto de Almeida e espaços destinados a este fim, somente serão permitidas após a aprovação pelo AUTORIZANTE; e,

6.18. A AUTORIZATÁRIA deverá tomar os cuidados para que o evento seja encerrado, no máximo, até às 22 horas do mesmo dia de início.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO FORO DE ELEIÇÃO

7.1. Fica eleito o foro de Santa Luzia/MG para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente Termo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja; e,

7.2. Por estarem assim ajustadas, firmam o presente Termo em 02 (duas) vias, de igual teor.[3]

AUTORIZANTE **PREFEITURA DE SANTA LUZIA** **POR** **Regilene de Carvalho Rodrigues** **SECRETÁRIA MUNICIPAL DA CULTURA E DO TURISMO**	**NÚCLEO DANÇARTE** CNPJ: 47.141.479/0001-40 **Victoria Ellen Fernandes Mapa** CPF: XXX.XXX.146-28

Portara nº150_Nucleo_Dancarte

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

PORTARIA N° P 27.209, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2026

Amplia o objeto do Procedimento Administrativo de Apuração instaurado pela Portaria nº 27.163/2026, prorroga o prazo para a conclusão dos trabalhos da Comissão e dá outras providências.

O **SECRETÁRIO MUNICIPAL INTERINO DE ADMINISTRAÇÃO, ESTRATÉGIA E GESTÃO DE PESSOAS**, da Prefeitura Municipal de Santa Luzia, do Estado de Minas Gerais, Sr. **Hélio Henrique Queiroz Teixeira Rosa**, no uso de suas atribuições legais, em especial as contidas na Seção VI, Art. 24 da Lei Complementar nº 4.570 de 2023;

CONSIDERANDO a instauração do Procedimento Administrativo de Apuração por meio da Portaria nº 27.163/2026, de 28 de outubro de 2026, destinado a esclarecer as circunstâncias relacionadas ao possível extravio ocorrido no Cemitério Municipal de Santa Luzia;

CONSIDERANDO a necessidade de apuração de fatos relacionados à suspeita de irregularidades nos procedimentos de exumação realizados no Cemitério Municipal de Santa Luzia, especialmente quanto à observância das normas legais, regulamentares e administrativas aplicáveis;

CONSIDERANDO a pertinência temática entre os fatos objeto do procedimento administrativo originário e aqueles cuja apuração ora se determina, considerando que ambos se relacionam à regularidade da prestação dos serviços cemiteriais municipais;

CONSIDERANDO a necessidade de ampliação do objeto do Procedimento Administrativo de Apuração, de modo a assegurar a adequada e abrangente instrução dos autos, sem prejuízo da continuidade das investigações anteriormente determinadas;

CONSIDERANDO a necessidade de realização de diligências complementares, levantamento e análise de documentos, registros administrativos e demais elementos indispensáveis à completa elucidação dos fatos;

CONSIDERANDO a possibilidade de prorrogação do prazo para a conclusão dos trabalhos da Comissão, expressamente prevista no art. 6º da Portaria nº 27.163/2026;

CONSIDERANDO o dever da Administração Pública de assegurar a regularidade dos serviços públicos, em observância aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, razoabilidade e segurança jurídica;

RESOLVE:

Art. 1º O art. 1º da Portaria nº 27.163/2026, de 28 de outubro de 2026, passa a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 1º** Fica instaurado Procedimento Administrativo de Apuração destinado a esclarecer:

I – as circunstâncias relacionadas ao possível extravio ocorrido no Cemitério Municipal de Santa Luzia, incluindo a identificação do objeto ou registro envolvido, a cronologia dos fatos, as condições de guarda e controle e a eventual existência de falhas administrativas;

II – as circunstâncias relacionadas à suspeita de irregularidades nos procedimentos de exumação realizados no Cemitério Municipal de Santa Luzia, compreendendo a verificação da regularidade dos atos praticados, das autorizações expedidas, dos registros administrativos, da destinação dos restos mortais e da observância das normas legais, regulamentares e administrativas aplicáveis.

Parágrafo único. A apuração deverá compreender a identificação da natureza, materialidade e circunstâncias dos fatos, bem como de eventuais falhas administrativas e suas repercussões, sem antecipação de juízo de responsabilidade individual." (NR)

Art. 2º O art. 3º da Portaria nº 27.163/2026 passa a vigorar acrescido dos seguintes incisos:

"IX – apurar as circunstâncias relacionadas à suspeita de irregularidades nos procedimentos de exumação realizados no Cemitério Municipal de Santa Luzia;

X – verificar a existência e a regularidade das autorizações, requerimentos, comunicações, registros e demais documentos relacionados aos procedimentos de exumação objeto da apuração;

XI – verificar a observância dos procedimentos administrativos e das normas sanitárias, legais e regulamentares aplicáveis às exumações, inclusive quanto à identificação, guarda, movimentação e destinação dos restos mortais;

XII – identificar eventuais inconsistências documentais, falhas operacionais ou irregularidades administrativas relacionadas aos procedimentos de exumação, recomendando, quando necessário, a adoção de medidas corretivas e preventivas." (NR)

Art. 3º Fica prorrogado, por mais 30 (trinta) dias, contados do término do prazo inicialmente estabelecido, o prazo previsto no art. 6º da Portaria nº 27.163/2026, para a conclusão dos trabalhos da Comissão de Apuração, considerando a ampliação do objeto do procedimento e a necessidade de realização de diligências complementares.

Art. 4º Ficam preservados os atos regularmente praticados pela Comissão de Apuração até a publicação desta Portaria, devendo os novos elementos de apuração ser incorporados aos autos do procedimento administrativo já instaurado.

Art. 5º O relatório conclusivo da Comissão deverá contemplar, de forma individualizada e fundamentada, os fatos relacionados a cada objeto de apuração, os elementos probatórios reunidos, as conclusões alcançadas e as providências administrativas eventualmente recomendadas.

Art. 6º Permanecem inalteradas as demais disposições da Portaria nº 27.163/2026.

Art. 7º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Santa Luzia/MG, 26 de novembro de 2026.

HÉLIO HENRIQUE QUEIROZ TEIXEIRA ROSA

Secretário Municipal Interino de Administração, Estratégia e Gestão de Pessoas

Prefeitura Municipal de Santa Luzia

IMPAS
Instituto Municipal de Previdência e Assistência Social

SANTA LUZIA

Ano VII • N. 001632 | Diário Oficial do Município - DOM | 26/11/2026

PORTARIA Nº 057, DE 25 DE NOVEMBRO DE 2026

Dispõe sobre a concessão de benefício de aposentadoria voluntária por idade e tempo de contribuição.

O **PRESIDENTE DO INSTITUTO MUNICIPAL DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA**, no uso de suas atribuições legais conferidas pelo inciso IX do art. 69-A da Lei Municipal nº 2.644, de 29 de março de 2006, com as alterações introduzidas pela Lei Municipal nº 2.940/2008,

RESOLVE:

Art. 1º Fica concedido o benefício de aposentadoria voluntária por idade e tempo de contribuição, com proventos integrais, nos termos do art. 6º da Emenda Constitucional nº 41/2003, combinado com o art. 45 da Lei Municipal nº 2.644, de 29 de março de 2006, à servidora **MARIA LUISA OLIVEIRA DE PAULA**, matrícula nº **9.145**, ocupante do cargo de **Dentista** na Prefeitura Municipal de Santa Luzia, com efeitos a partir de **25 de novembro de 2026**.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Santa Luzia/MG, 26 de novembro de 2026.

JÚLIO CÁSSIO SILVA ABREU
Matrícula nº 33.260
PRESIDENTE DO INSTITUTO MUNICIPAL DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL