

PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

LEI MUNICIPAL Nº 1.033/2015

CÂMARA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
Publicado no quadro de aviso da  
Câmara, em 11/12/15.  
  
Servidor Público Legislativo

*Dispõe sobre a revisão da Lei nº 458, de 27 de março de 2007 - Plano Diretor Municipal - PDM, e da outras providências.*

A **Prefeita Municipal de Fundão**, Estado do Espírito Santo, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte LEI:

**Art. 1º** – Para assegurar o desenvolvimento sustentável do município, as funções sociais da cidade e o bem estar de seus habitantes, conforme o disposto no artigo 182 da Constituição Federal e no Capítulo III da Lei n. 10.257 – Estatuto da Cidade, fica instituído o Plano Diretor Municipal - P.D.M. de Fundão.

**Art. 2º** - A ação governamental da administração municipal de Fundão será objeto de planejamento permanente, visando à melhoria da qualidade de vida da população, promovendo a complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, estabelecendo normas que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança, bem como do equilíbrio ambiental.

**Art. 3º** - O planejamento do município de Fundão terá por finalidade promover a ordenação do uso e ocupação do solo visando ao desenvolvimento sustentável, à distribuição espacial da população e das atividades econômicas no município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

**Art. 4º** - O Plano Diretor Municipal é o instrumento da política de desenvolvimento e integra o processo contínuo de planejamento urbano e rural do Município, tendo como princípios fundamentais:

- a) a função social da propriedade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- b) o desenvolvimento sustentável;
- c) as funções sociais da cidade;
- d) a igualdade e a justiça social;
- e) a participação popular.

**Art. 5º** - No processo de planejamento do território urbano e rural do município fica garantida a participação da população pelo amplo acesso às informações sobre planos, projetos e programas e, ainda, pela representação de entidades e associações comunitárias, em grupos de trabalho, comissões e órgãos colegiados no âmbito da administração municipal.

**TÍTULO II  
DA PARTICIPAÇÃO POPULAR**

**CAPÍTULO I  
CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

**Art 6º** Fica criado o Conselho do Plano Diretor Municipal – CPDM, órgão consultivo e de assessoramento ao Poder Executivo, com atribuições de analisar e propor medidas para a política de desenvolvimento municipal, bem como, verificar a execução das diretrizes do Plano Diretor Municipal - PDM.

§ 1º As decisões do Conselho do Plano Diretor Municipal – CPDM, no âmbito de sua competência, deverão ser consideradas como Resoluções, sujeitas à homologação do Prefeito Municipal.

§ 2º - O Conselho do Plano Diretor Municipal – CPDM será tripartite e composto por pessoas maiores, capazes e idôneas, representantes do poder público, setor produtivo e entidades profissionais e acadêmicas e, ainda, representantes distritais da população e organizações da sociedade civil, designadas em ato do executivo municipal e observadas as seguintes composições:

a) 05 (cinco) representantes do poder público:

I - Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, Infraestrutura e Meio Ambiente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



II – Procuradoria Jurídica Municipal

III - Secretaria de Turismo e Cultura;

IV - Departamento de Meio Ambiente;

V – Representante do Poder Legislativo.

b) 05 (cinco) representantes do Setor produtivo, entidades profissionais e acadêmicas:

I – Sindicato dos Serviços Públicos - SINDERFU;

II – Associação de Pastores e Líderes Evangélicos

III – Representante da Igreja Católica;

IV - Câmara de Diretores Lojistas de Fundão - CDLF;

V – Representante dos Conselhos profissionais – CREA ou CAU.

c) 05 (cinco) representantes distritais da população e organizações da sociedade civil:

I - Representante de Moradores do Distrito Sede;

II - Representante de Associações de Moradores do Distrito de Timbuí;

III - Representante de Associações de Moradores do Distrito Sede;

IV - Representante de Associações de Moradores do Distrito de Praia Grande;

V- Representante das Organizações da sociedade civil na área social.

§ 3º - A organização, a composição e as normas de funcionamento do Conselho Municipal do Plano Diretor Municipal serão regulamentadas por ato do Executivo Municipal.

§ 4º - As representações dos moradores deverão ser escolhidas em assembleias distritais convocadas para esta finalidade e que não podem ser servidores públicos do município de Fundão.

§ 5º - O mandato dos membros do CPDM será de 02 (dois) anos, sem impedimento de recondução em até duas vezes, com exceção dos representantes do Poder Executivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

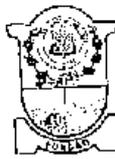


§ 6º - Os representantes do poder público serão indicados diretamente pelo poder público, através do titular da pasta.

§ 7º - Para cada membro representante do CPDM arrolado no parágrafo 2º será indicado um suplente.

**Art. 7º** Compete ao Conselho Municipal do Plano Diretor Municipal - CPDM:

- I - orientar a aplicação da legislação municipal atinente ao desenvolvimento urbano e rural;
- II - assessorar na formulação de projetos de Lei e decretos oriundos do poder executivo, necessários à atualização e complementação do PDM;
- III - participar na formulação das diretrizes da política de desenvolvimento urbano e rural do Município de Fundão;
- IV - opinar, quando solicitado, sobre qualquer matéria atinente ao desenvolvimento urbano e rural;
- V - promover as atividades do planejamento municipal, relativamente ao PDM, com a execução orçamentária, anual e plurianual;
- VI - integrar as atividades do planejamento urbano e rural do município com o desenvolvimento regional, especialmente na gestão da Região Metropolitana da Grande Vitória;
- VII - desempenhar as funções de órgão de assessoramento na promoção e coordenação da ação governamental atinente ao desenvolvimento urbano e rural;
- VIII - opinar, previamente, sobre planos, projetos e programas de trabalho dos vários órgãos da administração pública municipal, direta e indiretamente, relativos a intervenções no espaço urbano e rural, especialmente sobre a regularização fundiária;
- IX - debater diretrizes, indicar prioridades e acompanhar a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUMDUR;
- X - analisar projetos e seus respectivos relatórios de impacto urbano e ambiental;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

XI - debater as diretrizes para áreas públicas municipais e a implantação de novas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

XII - debater propostas sobre projetos de lei de interesse urbanístico;

XIII - exercer outras atribuições que lhe venham a ser conferida;

XIV - elaborar seu Regimento Interno.

Parágrafo Único - O suporte técnico e administrativo necessário ao funcionamento do CPDM deve ser prestado diretamente pela Secretaria Municipal de Governo.

**CAPITULO II**  
**DA REVISÃO DO P.D.M**

**Art. 8º** - As normas contidas nesta Lei terão vigência indeterminada, sem prejuízo das revisões decorrentes de sua atualização permanente.

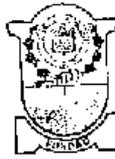
Parágrafo Único - O Plano Diretor Municipal será revisto após 5 (cinco) anos da data de sua aprovação.

**Art. 9º** - O Plano Diretor Municipal poderá ser alterado mediante revisão, sempre que se fizer necessário, por proposta do Conselho do Plano Diretor Municipal ou pelo Executivo municipal, e após aprovação da Câmara Municipal de Fundão.

**Art. 10** - Ressalvado o disposto nesta Lei, as revisões atinentes à ordenação do uso e ocupação do solo urbano e rural far-se-ão mediante Lei.

**Art. 11** - Far-se-ão mediante decreto do Executivo municipal as seguintes revisões:

- I - a declaração de florestas e demais formas de vegetação natural, como de preservação permanente;
- II - a declaração de qualquer árvore como imune de corte;
- III - a definição de empreendimentos de impacto;
- IV - a definição das atividades potencialmente geradoras de poluição de qualquer espécie;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- V - a inclusão de novas atividades, ainda não previstas nesta Lei, no agrupamento das atividades urbanas, segundo as categorias de uso, constantes do Anexo 03 Categoria de Atividades;
- VI - a identificação de edificações, obras e monumentos de preservação;
- VII - a declaração de tombamento municipal de bem imóvel;
- VIII - a regulamentação da desapropriação através da utilização da faculdade de construir;
- IX - a indicação dos locais onde as vagas de estacionamento poderão ocupar a área correspondente ao afastamento de frente;
- X - a regulamentação dos locais com restrição para abertura de garagens.
- XI - o estabelecimento de padrões urbanísticos específicos para fins de regularização fundiária.

**Art. 12** - Far-se-ão mediante Resolução do Conselho Municipal do P.D.M. homologada por ato do Executivo municipal as seguintes revisões:

- I - os ajustes de limites entre as zonas de uso;
- II - a identificação de vias principais comerciais nas zonas residenciais;
- III - alteração do afastamento nas hipóteses previstas nesta lei;
- IV - o estabelecimento de padrões urbanísticos específicos.
- V - a alteração da classificação das vias do sistema viário básico constante do Anexo 02 desta Lei, Mapa do Perímetro Urbano e Sistema Viário.

**Art. 13** - As revisões do P.D.M., não se aplicam aos processos administrativos em curso nos órgãos técnicos municipais, salvo disposições em contrário no texto da revisão.

**CAPÍTULO III**  
**DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES**

**Art. 14** - O Executivo manterá atualizado, permanentemente, o sistema municipal de informações sociais, culturais, econômicas, financeiras, patrimoniais, administrativas, físico-territoriais, inclusive cartográficas e geológicas, ambientais, imobiliárias e outras de relevante interesse para o cidadão, preferencialmente em meio digital e progressivamente georreferenciados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 1º - Deve ser assegurada ampla divulgação dos dados do Sistema Municipal de Informações, por meio de publicação anual na imprensa, disponibilizada na Prefeitura Municipal de Fundão, na Rede Mundial de Computadores, Internet, bem como seu acesso aos munícipes, por todos os meios possíveis.

§ 2º - O Sistema Municipal de Informações terá cadastro único que reunirá informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.

**Art. 15-** Os agentes públicos e privados, em especial os concessionários de serviços públicos que desenvolvem atividades no município deverão fornecer ao Executivo municipal, no prazo que este fixar, todos os dados e informações que forem considerados necessários ao Sistema Municipal de Informações.

Parágrafo único - O disposto neste artigo aplica-se também às pessoas jurídicas ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, mesmo quando submetidas ao regime de direito privado.

**Art. 16** - É assegurado, a qualquer interessado, o direito a ampla informação sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos e atos administrativos e contratos, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

#### CAPITULO IV

### GESTÃO DA POLÍTICA URBANA E AMBIENTAL

**Art. 17** - É assegurada a participação direta da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana e ambiental do município mediante as seguintes instâncias de participação:

I - Conferência Municipal da Cidade;

II - Assembleias Distritais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- III - Conselho do Plano Diretor Municipal;
- IV - audiências públicas;
- V - iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- VI - conselhos setoriais reconhecidos pelo Poder Executivo Municipal;
- VII - assembleias e reuniões de elaboração do Orçamento Participativo Municipal;
- VIII - programas e projetos com gestão popular.

**Art. 18** - As conferências municipais da cidade ocorrerão ordinariamente a cada dois anos e extraordinariamente quando convocadas e serão compostas por delegados eleitos nas assembleias distritais, pelos membros do CPDM e por representantes das entidades e associações públicas e privadas representativas de classe ou setoriais, por associações de moradores e movimentos sociais e movimentos organizados da sociedade civil.

Parágrafo único - Poderá participar da conferência e das assembleias distritais com direito a voto todo eleitor do município de Fundão.

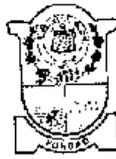
**Art. 19** - A conferência municipal da cidade, entre outras funções, deverá:

- I - apreciar as diretrizes da política urbana e ambiental do município;
- II - debater os relatórios apresentando críticas e sugestões;
- III - sugerir ao Poder Executivo ações estratégicas;
- IV - avaliar os objetivos, diretrizes, planos e programas;
- V - sugerir propostas de alteração da lei do Plano Diretor Municipal a serem consideradas no momento de sua revisão.

## CAPITULO V

### DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

**Art. 20** - Serão realizadas audiências públicas para empreendimentos ou atividades públicas ou privadas consideradas de impacto urbanístico ou ambiental e para os quais



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



serão exigidos estudos e relatórios de impacto urbano (RIU) ou estudo de vizinhança (EIV) e ambiental (EIA/RIA).

§ 1º - A convocação para as audiências, debates e consultas públicas será feita no período de 15 (quinze) dias que a antecederem, por meio de divulgação e publicação em jornal regional; bem como a fixação de edital em local de fácil acesso na entrada principal da sede da prefeitura.

§ 2º - Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, tais como estudos, plantas, planilhas e projetos, serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico, com antecedência mínima de 48 horas da realização da respectiva audiência pública.

§ 3º - As intervenções realizadas em audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para acesso e divulgação públicos, e deverão constar no processo.

§ 4º - O Poder Executivo regulamentará os procedimentos para realização das Audiências Públicas.

**Art. 21** - As audiências públicas têm por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar os empreendimentos ou atividades e deve atender aos seguintes requisitos:

- I – ser convocada por edital na imprensa local;
- II – ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população;
- III – ser dirigida pelo poder público municipal que, após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;
- IV – garantir a presença de todos os cidadãos e cidadãs, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assinarão lista de presença;
- V – serem gravadas e, ao final de cada uma, lavrada a respectiva ata, compondo memorial do processo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 22** - A audiência pública poderá ser convocada pela própria sociedade civil quando solicitada por no mínimo 1 % (um por cento) dos eleitores do município.

## CAPÍTULO VI

### DA INICIATIVA POPULAR

**Art. 23** - A iniciativa popular na elaboração de leis, planos e projetos de desenvolvimento urbano fica assegurada.

§ 1º - A iniciativa popular deverá atender ao disposto na Lei Orgânica do Município.

§ 2º - Para apresentação de projetos de iniciativa popular será necessária a manifestação de no mínimo 1 % (um por cento) de eleitores do município.

## CAPÍTULO VII

### DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE DESENVILVIMENTO

**Art. 24** - Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

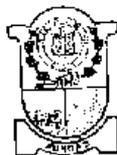
I - de planejamento municipal, em especial:

- a) zoneamento ambiental;
- b) Perímetro Urbano;
- c) parcelamento do solo;
- d) uso e da ocupação do solo;

II - institutos tributários e financeiros:

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU progressivo no tempo;
- b) contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- d) Fundo de Regularização Fundiária - FUNDERF

III - institutos jurídicos e políticos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de Zonas Especiais de Interesse Social;
- g) Concessão de Direito Real de Uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

VI - Estudo de Impacto Ambiental - EIA, Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) e Plano de Regularização Fundiária - PRF.

§ 1º- Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

## CAPÍTULO VIII

### DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

#### Seção I

#### Disposições Gerais

**Art. 25** - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende os seguintes requisitos:

I - as necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, o acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico;

II - a compatibilidade do uso da propriedade com a infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;

III - a compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural;

IV - a compatibilidade do uso da propriedade com a segurança, bem estar e a saúde de seus usuários e vizinhos.

**Art. 26** - A função social da propriedade urbana como elemento constitutivo do direito de propriedade deverá subordinar-se às exigências de ordenação da cidade expressas neste Plano e na Lei Orgânica do Município, atendendo aos seguintes critérios:

I - a distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente;

II - a intensificação da ocupação do solo condicionada à ampliação da capacidade de infra-estrutura;

III - a adequação das condições de ocupação às características do meio físico;

IV - a melhoria da paisagem urbana, a preservação dos sítios históricos, dos recursos naturais e, em especial, dos mananciais de abastecimento de água do município;





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



V - a recuperação de áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;

VI - o acesso à moradia digna, com a ampliação da oferta de habitação para a faixa de renda baixa;

VII - a descentralização das fontes de emprego e o adensamento populacional das regiões com alto índice de oferta de trabalho;

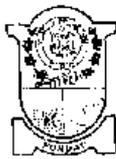
VIII - a regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo de modo a incentivar a ação dos agentes promotores de habitação de interesse social;

IX - a promoção de sistemas de circulação e transporte que assegurem acessibilidade satisfatória a todas as regiões do município.

**Art. 27** - São áreas delimitadas como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, nesta Lei conforme Anexo 04, Mapa de Zoneamento Urbanístico, para os fins estabelecidos no artigo 182 da Constituição da República, as áreas urbanas que não cumprem a função social da propriedade, sendo passíveis, sucessivamente, de parcelamento, edificação e utilização compulsória, Imposto Predial e Territorial Urbano, progressivo no tempo, e desapropriação com pagamentos em títulos, com base nos artigos 5º, 6º, 7º e 8º da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

§ 1º – As edificações ou terrenos localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, para efeito do disposto no caput do artigo, devem ser identificadas em ato do Executivo municipal, após consultado o Conselho do Plano Diretor Municipal.

§ 2º - Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 da Lei Federal citada no "caput" deste artigo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 28.** As áreas urbanas que não cumprem com a função social foram definidas considerando os seguintes critérios:

I - a existência de infra-estrutura e de demanda social para sua utilização;

II - a potencialização do uso e da ocupação do solo;

III - a demanda para usar esta área para habitação popular atendendo o interesse social da população de baixa renda.

IV - a área na região da orla de Praia Grande com interesse ambiental para implantação de equipamentos urbanos de lazer e de apoio ao turismo.

V - a área urbana ocupada irregularmente ou desordenadamente às margens do rio Fundão e rio Reis Magos que necessite de uma ação de regularização fundiária e implantação de equipamentos sociais.

§ 1º - São considerados solo urbano não edificado, terrenos e glebas com área superior a 2000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é menor ou igual a 0,2 (zero vírgula dois).

§ 2º- Os planos urbanísticos de regularização fundiária baseados neste Plano Diretor Municipal poderão especificar novas áreas de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, após consultado e aprovados por resolução do CPDM e homologados pelo Executivo municipal.

§ 3º - Os imóveis nas condições a que se referem os parágrafos 1º e 2º deste artigo serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 4º - Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolizar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Seção II**  
**Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade**

**Art. 29** - O Executivo, na forma desta lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórias;
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;
- IV - Direito de Preempção.

**Art. 30** - O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

**Art. 31** - No caso de descumprimento dos prazos estabelecidos no artigo anterior, o Município aplicará alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar conforme o caso.

§ 1º - Lei específica baseada no artigo 7º da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho 2001 - Estatuto da Cidade estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§ 2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de desapropriação prevista nesta lei.

§ 3º - É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

**Art. 32** - Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

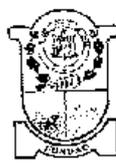


Parágrafo único – Esta Lei, com base no artigo 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, estabelece as condições para aplicação deste instituto.

**CAPÍTULO IX**  
**DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

**Art. 33** - O Plano Diretor Municipal como instrumento da política urbana e rural tem como objetivos:

- I – promover a integração e a complementaridade entre atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico do Município e a garantia do direito a cidades sustentáveis para as presentes e futuras gerações.
- II - disciplinar a ocupação e o uso do solo, através da introdução de normas urbanísticas;
- III - adequar e controlar a densidade demográfica nas áreas urbanizadas e urbanizáveis com vistas a racionalizar a utilização da infra-estrutura;
- IV - promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território;
- V - preservar, conservar e recuperar as áreas, edificações e equipamentos de valor histórico, paisagístico e natural;
- VI - estabelecer mecanismo de participação da comunidade no planejamento;
- VII - distribuir homoganeamente os equipamentos urbanos, de forma a propiciar melhoria no acesso dos cidadãos;
- VIII - estimular a expansão do mercado de trabalho e das atividades produtivas;
- IX - adequar o sistema viário ao desenvolvimento do município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

X - recuperar para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público.

**Art. 34** - O ordenamento da ocupação e do uso do solo urbano deve assegurar:

I - a cooperação entre o Poder Público e a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização;

II - a utilização racional da infra-estrutura urbana;

III - a descentralização das atividades urbanas, com a disseminação de bens, serviços e infra-estrutura no território municipal;

IV - o desenvolvimento econômico orientado para a criação e a manutenção de empregos e rendas, mediante o incentivo à implantação e à manutenção de atividades que os promovam;

V - o acesso à moradia e a oferta disciplinada de solo urbano;

VI - a justa distribuição dos custos e dos benefícios decorrentes dos investimentos públicos;

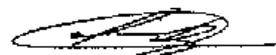
VII - a preservação, a proteção e a recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico;

VIII - o seu aproveitamento socialmente justo e ecologicamente equilibrado;

IX - a sua utilização de forma compatível com a segurança e a saúde dos usuários e dos vizinhos;

X - o atendimento das necessidades de saúde, educação, desenvolvimento social, abastecimento, esporte, lazer e turismo do município.

XI - o controle do uso do solo;





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



XII – a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda.

XIII – a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população;

XIV – a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias;

## CAPÍTULO X

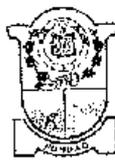
### DO ZONEAMENTO AMBIENTAL

**Art. 35** - O Zoneamento Ambiental é objetivo da política municipal de meio ambiente e o instrumento de organização da ocupação territorial do Município, compatibilizando as atividades urbanas e rurais com a capacidade de suporte dos recursos naturais e promovendo o desenvolvimento sustentável.

Parágrafo Único – O Zoneamento Ambiental será aplicado no município de Fundão conforme delimitado no Anexo 01 – Mapa de Zoneamento Ambiental, como parte integrante desta Lei, com o seguinte conteúdo:

- a) Anexo 01 – Mapa de Zoneamento Ambiental do Município;
- b) Anexo 01 a – Mapa de Zoneamento Ambiental do Distrito Sede;
- c) Anexo 01 b – Mapa de Zoneamento Ambiental do Distrito Praia Grande;
- d) Anexo 01 c – Mapa de Zoneamento Ambiental do Distrito Timbuí;
- e) Anexo 01 d – Mapa de Zoneamento Ambiental do Distrito Irundi.

**Art. 36-** Na elaboração do Zoneamento Ambiental, as seguintes diretrizes são observadas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- a) a utilização racional e sustentada dos recursos ambientais, levando em conta as bacias hidrográficas e os ecossistemas;
- b) o controle das condições e uso dos recursos ambientais, com medidas preventivas contra a sua degradação;
- c) a compatibilização do desenvolvimento econômico com ações de conservação ambiental;
- d) o estabelecimento de metas para a proteção do território municipal com áreas e ecossistemas relevantes.
- e) harmonização com as normas de planejamento urbano, de parcelamento, uso e ocupação do solo.

**Art. 37** - As zonas ambientais do município são:

- I - Zona de Unidades de Conservação - ZUC: áreas sob-regulamento das diversas categorias de manejo, previstas na Lei Federal N. 9985/2000;
- II - Zona de Proteção Paisagística - ZPP: áreas de proteção da paisagem e com características excepcionais de qualidade e fragilidade visual;
- III - Zona de Proteção Ambiental – ZPA (APP): áreas protegidas por instrumentos legais diversos devido à existência de remanescentes de mata atlântica e ambientes associados e de suscetibilidade do meio a riscos relevantes;
- IV - Zona de Agropecuária - ZAP: áreas rurais do município propícias à atividade econômica de agricultura e pecuária;
- V - Zona Urbana e de Expansão - ZUE: áreas rurais do município propícias à atividade econômica de agricultura e pecuária;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



Parágrafo Único - No caso de novas áreas, cujos estudos justifiquem a criação de novas unidades de conservação, poderão ser incorporadas nesta categoria de ZUC através de Resolução do CPDM homologada pelo Executivo Municipal

**Art. 38** – O uso rural compreende as atividades desenvolvidas nas propriedades rurais localizadas no território municipal, podendo abranger não apenas atividades agropecuárias, como também os imóveis residenciais dos proprietários e colonos, e as instalações industriais da produção local dessas propriedades.

**CAPÍTULO XI  
DO PERÍMETRO URBANO**

**Art. 39** – O Plano Diretor Municipal de Fundão estabelece, para os fins de função social do solo urbano, delimitados no Anexo 01 – Mapa de Perímetro Urbano e Sistema Viário, do Município como parte integrante desta Lei, ainda subdividido nas seguintes áreas urbanas consolidadas e de expansão:

- a) Anexo 01 a - Sede do Município;
- b) Anexo 01 b - Praia Grande;
- c) Anexo 01 c - Timbuí;
- d) Anexo 01 d - Irundi.

**Art. 40** - As alterações de uso do solo rural para fins urbanos nas áreas dentro do perímetro urbano serão comunicadas ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, e serão imediatamente desmembradas das áreas rurais e gravadas no Cadastro Imobiliário do Município como área urbana, segundo as exigências da legislação, para efeito tributário.

§ 1º - Nas áreas de expansão urbana cadastradas com base no Perímetro Urbano do PDM poderá incidir a alíquota mínima da Planta Genérica de Valores.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 2º - Nas áreas urbanas cadastradas com base no Perímetro Urbano do PDM e que são definidas como Zona Especial de Interesse Social poderá incidir o Imposto Progressivo, onde a alíquota será a maior existente na Planta Genérica de Valores e a cada ano aumentará em 100% (cem por cento), até o limite de 05 (cinco) anos, ao final dos quais o Município poderá desapropriar a área para a finalidade prevista neste Plano Diretor Municipal, com pagamento em títulos, conforme disposições dos artigos 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

**Art. 41** – As Zonas Rurais são áreas do município cujo controle do cadastro imobiliário junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, poderá ser objeto de acordo com o órgão e o Poder Público Municipal para adotar, em qualquer caso, políticas de planejamento e apoio às atividades rurais dos produtores.

**CAPÍTULO XII  
DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**Seção I**

**Disposições Gerais**

**Art. 42** - Esta Lei estabelece as Normas e as condições para parcelamento do solo urbano no município, observando as normas definidas na Lei Federal nº 6.766 de 16 de dezembro de 1979, na Lei Federal nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999 e na Lei Estadual N. 7.943 de 16 de dezembro de 2004, e que somente será permitido dentro do perímetro urbano estabelecido neste Plano Diretor Municipal.

**Art. 43** - O parcelamento do solo para fins urbanos será feito de acordo com mapa do Zoneamento Urbanístico no Anexo 02 - Mapas de Zoneamento Urbanístico e conforme modelos definidos, nos seguintes núcleos de áreas urbanas e de expansão com o seguinte conteúdo:

- a) Anexo 02 a - Sede do Município;
- b) Anexo 02 b – Orla Praia Grande;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- c) Anexo 02 c – Timbuí;
- d) Anexo 02 d – Irundi
- e) Anexo 02 e – Encruzo;
- f) Anexo 02 f – Janquetá;
- g) Anexo 02 g – Destacado/Timbuí.

**Art. 44** - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo Único - Em função do uso a que se destinam, os loteamentos poderão ocorrer nas seguintes formas:

I - loteamentos para uso residencial são aqueles em que o parcelamento do solo se destina à edificação para atividades predominantemente residenciais ou de atividades complementares de comércio e serviços compatíveis com essa;

II - loteamentos de Interesse Social são aqueles destinados à implantação de Programas Habitacionais e são realizados com a interveniência ou não do Poder Público, em que os padrões urbanísticos são especialmente estabelecidos para a habitação de caráter social, visando atender a população de menor renda;

III - loteamento para uso industrial são aqueles em que o parcelamento do solo se destina predominantemente à implantação de atividades industriais e de atividades complementares ou compatíveis com essa.

**Art. 45** - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique em



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes.

**Art. 46** - Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos:

I - alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;

III - naturais com declividade superior a 30% (trinta por cento);

IV - em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;

VI - em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a correção do problema;

VII - situados nas Zonas de Preservação Permanente.

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

§ 2º - A declaração a que se refere o parágrafo anterior deve estar acompanhada de Anotação de Responsabilidade Técnica feita no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, Seccional do Espírito Santo e do laudo geotécnico respectivo



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 47** - As glebas a serem parceladas nas ZPA, deverão seguir o a tabela de Índices urbanísticos, Anexo 05, com apresentação do Relatório de Impacto Ambiental de acordo com a Lei do PDM, o qual será apreciado pelo CPDM e que poderá recomendar ou não a aprovação do empreendimento.

**Art. 48-** O prazo para que um projeto de parcelamento apresentado seja analisado e com parecer técnico será de até 120 (cento e vinte) dias, a partir do protocolo do requerimento.

§ 1º - Transcorrido o prazo sem a manifestação do poder público o projeto é considerado rejeitado, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão, desde que o loteador tenha atendido integralmente os requisitos urbanísticos desta Lei e especialmente da documentação exigida por esta Lei.

§ 2º - Para que as obras de infra-estrutura mínima, previstas nesta Lei, executadas pelo loteador sejam aceitas ou recusadas, o município terá prazo de 120 (cento e vinte) dias, a partir do protocolo do requerimento para vistoria.

## Seção II Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento e Desmembramento

**Art. 49-** Os projetos de loteamentos e desmembramentos deverão atender aos requisitos urbanísticos e no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação, deve o interessado protocolá-lo em Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade.

**Art. 50** - No território municipal, ao longo das margens das rodovias, ferrovias será obrigatória a reserva de área "*não edificante*" como faixas de domínio público de 15,00m (quinze metros) de cada lado, a partir do eixo, salvo maiores exigências da legislação específica.

**Art. 51** - Nos parcelamentos não poderão resultar lotes encravados, sem saída direta para via ou logradouro público, vedada a frente exclusiva para vias de pedestre.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 52** - Para efeito de parcelamento sob a forma de loteamento é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba parcelável para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público, observadas as seguintes proporções:

- a) 5% (cinco por cento) da gleba parcelável para espaços livres de uso público;
- b) 5% (cinco por cento) da gleba parcelável equipamentos comunitários e urbanos;
- c) até 25% (vinte cinco por cento) da gleba parcelável para vias públicas.

§ 1º - No caso em que a área ocupada pelas vias públicas for inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba parcelável a diferença deverá ser adicionada aos espaços livres de uso público.

§ 2º - No caso da porcentagem destinada aos espaços livres de uso público não constituir uma área única, uma das áreas deverá corresponder, no mínimo, à metade da área total exigida, sendo que, em algum ponto de qualquer das áreas, dever-se-á poder inscrever um círculo com raio mínimo de 12,00 m (doze metros).

**Art. 53** - Os desmembramentos estão sujeitos à transferência ao Município de no mínimo 10% (dez por cento) da gleba parcelável, observada a seguinte proporção:

- a) - 5% (cinco por cento) da gleba parcelável de espaços livres de uso público;
- b) - 5% (cinco por cento) da gleba parcelável de espaços para equipamentos comunitários.

Parágrafo Único - A transferência prevista no "caput" não se aplica às glebas cuja maior porção tenha área inferior a 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados).

**Art. 54** - No cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos ao município pelo parcelamento do solo não são computadas as seguintes áreas:

- I - as não parceláveis e não edificantes previstas nesta Lei;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



II – as relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica;

III - áreas verdes dos canteiros centrais ao longo das vias.

**Art. 55** - Os espaços livres de uso público e comunitário, as vias, as praças e as áreas destinadas aos equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do projeto de parcelamento, salvo em hipótese de caducidade da licença ou desistência do interessado, observadas as exigências do artigo 23 da Lei Federal nº.6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos destinados ao abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

§ 3º - Consideram-se espaços livres de uso público aqueles destinados às praças, parques e áreas verdes.

§ 4º - Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários devem ser localizados de forma a se beneficiarem e preservarem os elementos naturais existentes e não poderão apresentar declividade superior a 30% (trinta por cento) ou com terraplanagem até o mínimo desta declividade, às expensas do empreendedor .

§ 5º - No ato do registro do parcelamento passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere este artigo.

**Art. 56** - Nenhum quarteirão pode pertencer a mais de um loteamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Art. 57** - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros) e a largura máxima admitida será de 100,00 m (cem metros);

§ 1º - Serão admitidas super quadras com largura máxima de 200,00 m (duzentos metros) e comprimento máximo de 400,00 m (quatrocentos metros), com destinação exclusiva para conjuntos habitacionais ou pela situação topográfica a critério do Conselho do PDM.

§ 2º - Na hipótese do terreno apresentar inclinação superior a 15% (quinze por cento) será admitida quadra com tamanho diferente ao referido no "caput" deste artigo, desde que:

- a) as vias sejam no sentido das curvas de nível;
- b) a cada 200,00 m (duzentos metros), seja aberta uma passagem de pedestre ou via não inferior a 50% (cinquenta por cento) da largura da via local prevista nesta lei.

**Art. 58** - As vias previstas no plano de arruamento do loteamento devem articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas e harmonizadas com a topografia local.

Parágrafo Único – Nos projetos de loteamento que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, deverão ser solicitadas instruções para a construção de acessos ao Departamento Nacional de Infra-estrutura e Transportes - DNIT ou Departamento de Edificações, Rodovias e Transportes do Espírito Santo – DERTES, conforme o caso; e, no caso de ferrovias o órgão estadual ou federal competente e estes acessos devem conter soluções viárias adequadas definidas no Relatório de Impacto Urbano - RIU ou Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV a ser analisado e aprovado ou não pelo CPDM.

**Art. 59** - Os lotes resultantes dos parcelamentos não poderão ter a relação entre profundidade e testada superior a cinco.

**Art. 60** - Na implantação de loteamentos dever-se-á observar quanto a infra-estrutura mínima os seguintes equipamentos urbanos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- a) sistema de escoamento das águas pluviais;
- b) sistema de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário;
- c) sistema de abastecimento de água potável;
- d) rede de energia elétrica;
- e) vias de circulação.

**Art. 61** – Na implantação de loteamentos nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) dever-se-á observar quanto à infra-estrutura mínima os seguintes equipamentos urbanos:

- a) vias de circulação;
- b) escoamento de águas pluviais;
- c) rede para o abastecimento de água potável, e
- d) soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

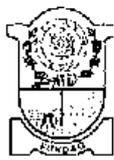
**Seção III**  
**Dos Índices de Parcelamento**

**Art. 62** - O parcelamento do solo para fins urbanos no município deverá ser feito de acordo com os índices de Parcelamento definidos nas respectivas Zonas Urbanísticas conforme Tabela de Índices Urbanísticos, Anexo 05.

**Seção IV**  
**Do Termo de Compromisso**

**Art. 63** - O termo de compromisso é o ato administrativo negociado entre o município e o loteador e se constituirá em título executivo extrajudicial, na forma do art. 585, II do Código de Processo Civil.

**Art. 64** - Constituem-se elementos obrigatórios no Termo de Compromisso:



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- a) etapas da urbanização com um cronograma para a execução das obras dos equipamentos urbanos mínimos requeridos, indicando prazos e condições para o cumprimento da obrigação;
- b) penalidades para as hipóteses de descumprimento injustificado do acordo, incluindo ressarcimento dos gastos havidos pelo município em caso de desvio na implantação do parcelamento.
- c) previsão da forma de notificação do empreendedor e do Poder Público na hipótese de atraso ou descumprimento do termo de compromisso.
- d) a explicitação das obrigações previstas para o município e para o empreendedor na parceria.
- e) a indicação expressa do valor e da forma de contrapartida quando adotada parceria na forma de urbanização social;
- f) apresentação de competente instrumento de garantia exigida por esta lei, para a execução das obras.

**Art. 65** - Os loteadores que descumprirem as obrigações constantes do termo de compromisso firmado com o município não poderão contratar com o Município, realizar outros empreendimentos em parceria com o Poder Público Municipal, receber incentivos ou benefícios fiscais, até que o inadimplemento seja regularizado.

§ 1º - O município deverá notificar o empreendedor da incidência do previsto no caput deste artigo.

§ 2º - O projeto de loteamento aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução no Termo de Compromisso, sob pena de caducidade da aprovação.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 3º - Na implantação dos projetos de loteamento será obrigatória a manutenção da vegetação existente protegida pela legislação e adequação às características da topografia, não se permitindo grandes movimentos de terra, cortes e aterros que possam alterar predatoriamente as formas dos acidentes naturais da região.

**Art. 66** - No ato da aprovação pela prefeitura municipal do projeto de loteamento o proprietário deverá assinar o termo de compromisso, no qual ainda constará obrigatoriamente:

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

II - indicação e comprovante da modalidade de prestação de garantia, na hipótese de garantia hipotecária indicar a numeração das quadras e lotes gravados;

III - indicação das áreas públicas;

IV - indicação das obras a serem executadas pelo proprietário e dos prazos em que se obriga a efetuá-las não podendo exceder a 02 (dois) anos.

## Seção V

### Da Aprovação do Projeto de Loteamento

**Art. 67** - A aprovação do projeto de loteamento será feita mediante requerimento do proprietário, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade ou domínio útil do imóvel;

II - certidão negativa dos tributos municipais relativas ao imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



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

IV - uma planta original do projeto na escala de 1/1000 (um por mil) ou 1/2000 (um por dois mil), com curvas de nível se necessário e mais 3 (três) cópias, todas assinadas pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA – Seccional do Espírito Santo, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica-ART, contendo as seguintes indicações e informações:

a) Memorial descritivo com a denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas com a indicação dos proprietários lindeiros à área e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;

b) indicação, na gleba, objeto do pedido, ou nas suas proximidades:

1 - de nascentes, cursos d'água, lagoas, várzeas úmidas, brejos e reservatórios d'água artificiais;

2 - de florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como de ocorrência de elementos naturais, tais como pedras e vegetação de porte;

3 - de ferrovias, rodovias e dutos e de suas faixas de domínio;

4 - dos arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, praças, áreas livres, e dos equipamentos comunitários existentes no entorno;

5 - de construções existentes, em especial, de bens de valor histórico e cultural.

c) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- e) as áreas públicas, com as respectivas dimensões e áreas;
  - f) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
  - g) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, pontos de tangência e ângulos;
  - h) a indicação do alinhamento e nivelamento das vias projetadas;
  - i) quadro demonstrativo da área total discriminando as áreas de lotes, públicas e comunitárias, com a respectiva localização e percentuais.
- V - perfis longitudinais e transversais das vias de circulação principal;
- VI - memorial descritivo do projeto contendo obrigatoriamente pelo menos:
- a) denominação, área, situação e limites e confrontações da gleba;
  - b) a descrição do loteamento com as características;
  - c) as condições urbanísticas do loteamento e as diretrizes fixadas no PDM;
  - d) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
  - e) indicação e especificação dos encargos e obras que o loteador se obriga quanto á infra-estrutura.
- VII - cronograma de execução das obras, com a duração máxima de 2 (dois) anos, constando de, no mínimo:
- a) locação das ruas e quadras;
  - b) serviço de terraplanagem;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



c) assentamento de meios-fios;

e) carta de viabilidade das concessionárias de serviços públicos para implantação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;

Parágrafo Único - O nivelamento exigido para a elaboração dos projetos deverá tomar por base a referência de nível oficial, adotada pelo Município e que será fornecido pelo setor competente da PMF.

**Art. 68** - A execução das obras de infra-estrutura mínimas constantes do projeto de loteamento deve ser garantida pelo depósito, confiado ao município, do valor a elas correspondente, em uma ou mais das seguintes formas:

I - em dinheiro;

II - em títulos da dívida pública;

III - por fiança bancária;

IV - por vinculação a imóvel, no local ou fora do loteamento, feita mediante instrumento público.

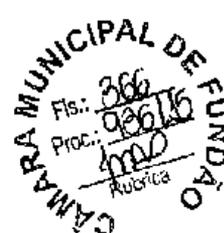
§ 1º - A critério do Executivo, o depósito previsto no "caput" pode ser liberado parcialmente na medida em que as obras de urbanização forem executadas e recebidas pelas concessionárias de água, esgoto, energia e PMF.

§ 2º - Cumprido o cronograma de obras, o depósito deverá ser restituído integralmente, no momento da liberação do loteamento, depois de feita vistoria pelas concessionárias e Prefeitura.

**Art. 69** - Depois de prestada a garantia e pagos os emolumentos devidos, estando o projeto de loteamento em condições de ser aprovado, o órgão municipal competente o



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



encaminhará ao Prefeito Municipal, que baixará o respectivo Decreto de Aprovação do loteamento.

**Art. 70** - O Alvará de Licença para início de obras deverá ser requerido à Prefeitura pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do Decreto de Aprovação, caracterizando-se o início de obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

§ 1º - O prazo máximo para o término das obras é de 04 (quatro) anos, a contar da data de expedição do Alvará de Licença.

§ 2º - O prazo estabelecido no § 1º deste artigo poderá ser prorrogado a pedido do interessado por um período nunca superior ao prazo concedido anteriormente de dois anos, a critério dos órgãos técnicos municipais.

“§ 3º - O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão ou regularização das obras após visita da Secretaria de Obras.”

**Art. 71** - A edificação em lotes de terreno resultantes de loteamento aprovado, depende de sua inscrição no Registro Imobiliário e da completa execução das obras de urbanização, comprovada mediante inspeção pelos órgãos de fiscalização municipal.

**Seção VI**  
**Da Aprovação do Projeto de Desmembramento**

**Art. 72** - A aprovação do projeto de desmembramento será feita mediante requerimento do proprietário, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - Título de propriedade ou domínio útil do imóvel;
- II - Certidão negativa dos tributos municipais do imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



III - Uma planta original do projeto na escala de 1/1000 (um por mil) ou 1/2000 (um por dois mil), com curvas de nível se necessário e mais 3 (três) cópias, todas assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, Seccional do Espírito Santo, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as seguintes indicações e informações:

a) Memorial com a denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas, e com a indicação dos proprietários lindeiros, áreas e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;

b) indicação do desmembramento na gleba objeto do pedido e de:

1 - de nascentes, cursos d'água, lagos e reservatórios d'água artificiais e várzeas;

2 - dos arruamentos contíguos ou vizinhos a todo perímetro da gleba;

3 - das ferrovias, rodovias, dutos e de suas faixas de domínio;

4 - de florestas e demais formas de vegetação, bem como elementos de porte, pedras, barreiras;

5 - de construções existentes;

c) indicação da divisão de lotes pretendida na gleba;

d) quadro demonstrativo da área total discriminando-as, bem como as áreas livres de uso público e as de equipamentos comunitários quando exigidas para glebas maiores de 3.000,00 m<sup>2</sup>, conforme previsto nesta Lei.

**Art. 73** - Após o exame e a anuência por parte dos órgãos técnicos competentes, pagos os emolumentos devidos, estando o projeto de desmembramento em condições de ser aprovado, o Prefeito Municipal baixará o respectivo Decreto de Aprovação do Desmembramento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 74** - O Município fixará os requisitos mínimos exigíveis para a regularização, conforme as normas desta Lei e ato do Executivo municipal, após consultado o CPDM, para desmembramento de glebas ou lotes decorrentes de loteamentos cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista nesta Lei.

## Seção VII

### Do Parcelamento para Condomínios por Unidade Autônoma

**Art. 75** - Parcelamento para condomínios por unidades autônomas é o destinado a abrigar conjunto de edificações assentadas em um ou mais lotes, dispondo de espaços de uso comum, caracterizados como bens em condomínio, cujo terreno não pode:

I - ter área superior a 20.000,00 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);

II - obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

Parágrafo Único - Áreas superiores a 20.000,00 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) podem ser objeto de parcelamento previsto no "caput", desde que haja parecer prévio e favorável do CPDM e apresentação de Estudo de Impacto Ambiental- EIA, de acordo com o que dispõe a Lei do PDM.

**Art. 76** - Na instituição de condomínios por unidades autônomas a porcentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba parcelável, observada a seguinte proporção:

a) 5% (cinco por cento) para áreas equipamentos comuns, localizados dentro dos limites da área condominial;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



b) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários, localizados fora dos limites da área condominial;

c) 15% (vinte e cinco por cento) destinados às vias de circulação interna e áreas livres de uso comum do condomínio.

d) 10% (dez por cento) destinados às vias de circulação externa ao condomínio a serem incorporadas ao sistema viário público existente.

**Art. 77** - Aplica-se para aprovação de projetos de Condomínios por Unidades Autônomas, os mesmos dispositivos contidos neste Capítulo.

**Art. 78** - Na instituição de condomínio por unidades autônomas é obrigatória a instalação de sistemas e equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum.

Parágrafo Único - É da responsabilidade exclusiva do incorporador a execução de todas as obras referidas neste artigo e que serão fiscalizadas pelo município.

**Art. 79** - Compete exclusivamente aos condomínios em relação as suas áreas internas:

I - coleta de lixo;

II - manutenção da infra-estrutura;

III- instalação de equipamento de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

**Art. 80** - Quando as glebas de terreno sobre os quais se pretenda a instituição de condomínios por unidades autônomas não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, mediante



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



declaração das empresas concessionárias de serviço público, quando da solicitação do habite-se.

**Art. 81** - As obras relativas às edificações e instalações de uso comum poderão ser executadas, simultaneamente, com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§ 1º - A concessão do habite-se para edificações implantadas na área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma fica condicionada à completa execução das obras relativas às edificações e instalações de uso comum, na forma do cronograma aprovado pelos órgãos técnicos municipais e no Termo de Compromisso.

§ 2º - Poderá ser concedido habite-se parcial a critério dos órgãos técnicos municipais para unidades autônomas em condomínio desde que as obras de uso comum não interfiram na unidade autônoma.

**Art. 82** - Na instituição de condomínio por unidades autônomas deverão ser aplicados, relativamente às edificações, os índices de controle urbanísticos, constantes no Capítulo de Uso e Ocupação do Solo e no Título Das Edificações deste PDM sobre as áreas destinadas a utilização exclusiva das unidades autônomas.

**Art. 83** - Excetuam-se do disposto nesta Seção para a instituição de condomínio por unidades autônomas aquelas decorrentes de programas habitacionais de interesse social ou planos urbanísticos específicos que serão regulamentados por ato do Executivo municipal, consultado o CPDM.

### Seção VIII

#### Da Modificação do Parcelamento

**Art. 84** - Modificação de parcelamento se faz através de desdobro ou remembramento com alteração das dimensões de lotes pertencentes ao parcelamento aprovado e que implique em redivisão ou junção de parte ou de todo o parcelamento, sem alteração



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



do sistema viário, dos percentuais em áreas de espaços livres de uso público ou destinados para equipamentos urbanos e comunitários.

Parágrafo Único - Não é permitida a modificação de parcelamento que resulte em lote em desconformidade com parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei.

**Art. 85** - O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado mediante solicitação do interessado, dentro do prazo estabelecido nesta Lei, antes de seu registro no Registro de Imóveis.

### Seção IX

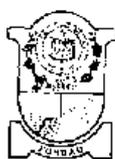
#### Do Sistema Viário Básico

**Art. 86** - As vias públicas dos loteamentos são classificadas como:

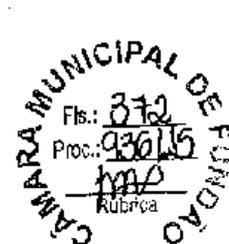
- I - Arteriais;
- II - Coletoras ou Principais;
- III - Locais;
- IV - De Pedestres;
- V - Ciclovia.

§ 1º. - Entende-se por:

- I - *Arterial*, a via ou trecho, com significativo volume de tráfego, utilizada nos deslocamentos urbanos de maior distância e regionais;
- II - *Coletora ou Principal*, a via ou trecho, com função de permitir a circulação de veículos entre as vias arteriais e as vias locais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



III - *Local*, a via ou trecho, de baixo volume de tráfego, com função de possibilitar o acesso direto às edificações;

IV - *De pedestres*, a via destinada à circulação de pedestres e, eventualmente, de bicicletas;

V - *Ciclovia*, a via ou pista lateral fisicamente separada de outras vias, destinadas exclusivamente ao trânsito de bicicletas.

§ 2º - A classificação das vias poderá ser alterada a critério do CPDM, na forma de resolução homologada pelo Prefeito.

**Art. 87** - A classificação das vias, bem como a continuação das vias arteriais e principais do município são definidas no Anexo 02 – Mapa do Zoneamento Ambiental e Perímetro Urbano, como parte integrante desta Lei, nos núcleos urbanos e de expansão, com o seguinte conteúdo:

a) Anexo 02 a - Sede do Município;

b) Anexo 02 b – Orla Praia Grande;

c) Anexo 02 c – Timbuí;

d) Anexo 02 d – Irundi.

**Art. 88** - O sistema viário dos loteamentos deve obedecer, quanto às características das vias, o Anexo 03 como parte integrante desta Lei.

**Art. 89** - As vias projetadas deverão preferencialmente ligar outras vias e logradouros públicos existentes ou projetados, ressalvadas as vias locais terminadas em praça de retorno e cujo comprimento não será maior que 200,00 m (duzentos metros).

**Seção X**  
**Da Fiscalização, Notificação, Vistoria e do Alvará de Conclusão de Obras do Loteamento**

Rua São José, 135 – Centro – Fundão – ES – CEP 29185.000 – Tel.: (27) 3267-1724



## Subseção I

### Da Fiscalização

**Art. 90** - Compete à Prefeitura Municipal de Fundão no exercício da fiscalização:

- I - verificar a obediência dos greides, larguras das vias e passeios, tipo de pavimentação, instalação de rede de águas pluviais, demarcação dos lotes, quadras, logradouros públicos e outros equipamentos de acordo com os projetos aprovados;
- II - efetuar as vistorias necessárias para comprovar o cumprimento do projeto aprovado;
- III - comunicar aos órgãos competentes as irregularidades observadas na execução do projeto aprovado;
- IV - realizar vistorias requeridas pelo interessado para concessão do Alvará de conclusão de obras;
- V - adotar providências punitivas sobre projetos de parcelamento do solo não aprovados.
- VI - autuar as infrações verificadas e aplicar as penalidades correspondentes.

## Subseção II

### Da Notificação e Vistoria

**Art. 91** - Sempre que se verificar infração aos dispositivos desta Lei, o proprietário será notificado para corrigi-la e a notificação expedida pelo órgão fiscalizador mencionará o tipo de infração cometida, estabelecendo o prazo para correção.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



Parágrafo Único - O não atendimento à notificação implicará na expedição de auto de infração com embargo das obras por ventura em execução e multas aplicáveis de acordo com a legislação municipal.

**Art. 92** - Os recursos dos auto de infração serão interpostos no prazo de 48 h (quarenta e oito horas), contado a partir do seu conhecimento, dirigidos ao Secretário Municipal de Obras.

**Art. 93** - A Prefeitura determinará "*ex-officio*" ou a requerimento vistorias administrativas sempre que for denunciada uma ameaça, ou consumação, de desabamentos de terras ou rochas, obstrução ou desvio de curso d'água e canalização em geral, e desmatamento de áreas protegidas.

**Art. 94** - As vistorias serão feitas por agentes de fiscalização designados pelo Executivo municipal que procederão as diligências julgadas necessárias, comunicando as conclusões apuradas em laudo tecnicamente fundamentado.

### Subseção III

#### Do Alvará de Conclusão de Obras

**Art. 95**- A conclusão das obras dos projetos de parcelamento do solo deverá ser comunicada pelo proprietário à Prefeitura, para fins de vistoria e expedição do Alvará que será condicionado à conclusão das obras exigidas no projeto de parcelamento do solo e no Termo de Compromisso.

**Art. 96** - Verificada qualquer irregularidade na execução do projeto aprovado, o órgão municipal competente não expedirá o Alvará de conclusão de obras e, através do agente fiscalizador, notificará o proprietário para corrigi-la.

**Art. 97** - O prazo para a concessão do Alvará de conclusão das obras não poderá exceder de 90 (noventa) dias, contados da data do requerimento no protocolo da Prefeitura Municipal, exceto se houver solicitação de complementação da



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



documentação ou de informações do projeto, caso em que o prazo será suspenso, tendo sua contagem continuidade após o atendimento pelo requerente.

**Art. 98** - Não será concedido o Alvará de conclusão de obras, enquanto não forem integralmente observados o projeto aprovado e as cláusulas do termo de compromisso.

## Seção XI

### Do Loteador Social

#### Subseção I Disposições Gerais

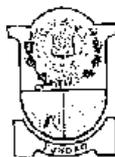
**Art. 99** - Na produção e implantação de parcelamento do solo ou edificações destinadas a suprir a demanda habitacional prioritária de interesse social, ou ainda na regularização de parcelamentos do solo nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), será admitido o loteador social para o empreendimento, com as mesmas responsabilidades previamente definidas em lei e em projeto específico.

Parágrafo único – A regulamentação de parcelamento do solo de que trata o caput deste artigo, não poderá ocorrer nos casos de loteamentos irregularmente instalados sobre Áreas de Preservação Permanente, nos termos definidos pela legislação em vigor.

**Art. 100** – O loteador Social é função pública relevante que será desempenhada pelo empreendedor privado em parceria com o Poder Executivo Municipal.

**Art. 101** - O loteador Social é todo agente imobiliário interessado em realizar empreendimentos de interesse social em áreas identificadas pelo Poder Público e desenvolver parceria visando produção de habitação.

Parágrafo Único - As cooperativas habitacionais serão equiparadas a loteadores sociais para todos os efeitos, desde que tenham responsável técnico registrado no Conselho Regional de Engenharia ou de Arquitetura – CREA ou CAU, Seccional do Espírito Santo



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



e comprovadamente produzam habitação de interesse social e que a gleba objeto do projeto de parcelamento do solo tenha situação dominial regular.

## Subseção II

### Da Parceria entre o Município e o Loteador Social

**Art. 102** - A parceria entre o Poder Público e os empreendedores se submete aos termos desta Lei e ficará explicitada em Termo de Compromisso a ser firmado entre as partes, o qual se constituirá no ato administrativo decorrente da concertação administrativa realizada entre as partes.

**Art. 103** - Para realização da parceria o município compromete-se a:

- a) vistoriar a gleba para verificar se é passível de realização da parceria com vistas à urbanização social.
- b) analisar e emitir parecer sobre o interesse do município no empreendimento;
- c) analisar as planilhas de custos e o perfil sócio econômico dos futuros adquirentes, a fim de avaliar se a finalidade da parceria será cumprida;
- d) priorizar a tramitação administrativa visando agilização da aprovação do empreendimento;
- e) gravar a gleba como Zona Especial de Interesse Social, bem como propor a alteração do regime urbanístico, quando possível e necessário.

**Art. 104** - O PDM no Anexo 02, Mapa de Zoneamento Urbanístico, indica as áreas aptas a receber empreendimentos de urbanização social como Zonas Especiais de Interesse Social.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



Parágrafo Único - O Município publicará edital de chamamento público dos proprietários de glebas atingidas pela indicação de áreas referida no caput, a fim de estruturar um cadastro das propriedades prioritárias para fins de intervenção pela via do loteador social.

**Art. 105** - Para a realização da parceria o empreendedor, denominado Loteador Social, compromete-se a:

- a) realizar a urbanização progressiva, na forma acordada no Termo de Compromisso.
- b) apresentar planilha do custo do empreendimento demonstrando a relação entre o valor investido no mesmo e o custo para os adquirentes;
- c) apresentar planilha com o perfil social e econômico dos adquirentes;
- d) produzir lotes ou unidades habitacionais a preço compatível com a urbanização social, conforme acordado no termo de compromisso;
- e) destinar uma contrapartida ao Município, em valor previamente acordado pelos parceiros, na forma constante do Termo de Compromisso.

§ 1º - Para efetivação do previsto na alínea "d" do caput deste artigo serão admitidas, alternativamente, as seguintes contrapartidas:

- a) repasse ao Poder Público de um percentual dos lotes;
- b) comercialização direta de parte dos lotes para adquirentes indicados pelo Poder Público;
- c) doação de terreno a ser destinado a outras finalidades públicas;
- d) construção de equipamentos públicos urbanos ou comunitários;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



e) conversão do valor da contrapartida em abatimento no preço final dos lotes de tal forma que o mesmo seja compatível com a renda familiar das famílias que compõem a demanda habitacional prioritária.

### Subseção III

#### Da Tramitação dos Expedientes de Loteamento Social

**Art. 106** - Nos projetos de parcelamento do solo protocolados como da categoria "loteamento social", a Administração, considerando a função pública subsidiária atendida nestes empreendimentos realizados em parceria público-privado, poderá admitir a urbanização parcial e/ou padrões urbanísticos diferenciados.

§ 1º - A fim de viabilizar os projetos de parcelamento do solo protocolados pelos loteadores sociais, a análise dos expedientes se dará caso a caso, a fim de verificar as especificidades topológicas, geográficas, jurídicas, técnicas, econômicas e sociais de cada projeto de parcelamento.

§ 2º - Em qualquer hipótese, as condições da implantação de projetos do loteador social deverão ser apreciadas e aprovadas pelo CPDM – Conselho do Plano Diretor Municipal.

§ 3º - Compete ao CPDM avaliar e emitir parecer sobre a implantação dos empreendimentos decorrentes do loteador social, visando garantir a finalidade para a qual a parceria foi instituída, a saber, a produção de habitação de interesse social.

§ 4º - A implantação de parcelamentos do solo pela modalidade loteador social será feito na forma de decreto regulamentador.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 107** - Os compromissos das partes serão fixados, caso a caso, consultado o CPDM, conforme procedimentos a serem definidos no Decreto regulamentador, considerando:

I – Comprometimento com as condicionantes ambientais do terreno.

II – Regime Urbanístico vigente e eventual necessidade de mudança.

III – Necessidades de equipamentos públicos e /ou comunitários como escolas, praças e postos de saúde.

IV - O déficit da demanda habitacional.

**Art. 108** - Na produção de lotes, o empreendedor poderá oferecer aos adquirentes alternativas de projetos de edificação aprovados pelo município.

Parágrafo Único - Para atender ao disposto no caput, a partir da aprovação do projeto urbanístico, o Loteador Social poderá requerer a aprovação de edificação, mediante vinculação a uma, ou mais, tipologias.

## Subseção VI

### Das Disposições Complementares

**Art. 109** – As medidas compensatórias exigidas de outros empreendimentos poderão ser executadas nos projetos de parceria entre público e privado decorrentes desta lei, visando o loteamento social.

**Art. 110** - Os estudos ambientais e os projetos urbanísticos e complementares poderão ser custeados pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUMDUR.

## CAPÍTULO XIII DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

### Seção I Disposições Gerais



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



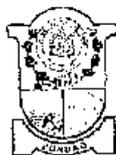
**Art. 111** - O regime urbanístico compreende as normas destinadas a regular a ordenação do uso e da ocupação do solo no perímetro urbano.

Parágrafo Único - O uso e ocupação do solo urbano nas diferentes zonas respeitarão aos seguintes princípios:

- I - atendimento à função social da propriedade, com a subordinação ao interesse coletivo;
- II - proteção ao meio ambiente e ao patrimônio cultural;
- III - reconhecimento das áreas de ocupação irregular;
- IV - identificação e delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social para efeito do planejamento urbano e regularização fundiária;
- V - controle do impacto das atividades geradoras de tráfego pesado ou intenso;
- VI - adequação aos padrões de urbanização e à tipologia das construções;
- VII - estímulo à coexistência de usos e atividades evitando-se segregação dos espaços e deslocamentos desnecessários;
- VIII - compatibilização do adensamento populacional com o potencial construtivo em função da infra-estrutura disponível ou projetada;
- IX - a intensidade de ocupação do solo por edificação, quanto as áreas e volumetria máximas permitidas, ocorrência de elementos naturais e condições topográficas dos terrenos sobre os quais acederem;
- X - a localização das edificações no seu sítio de implantação, relativamente ao entorno urbano sobre os quais acederem.

**Art. 112** - A ordenação do uso e ocupação do solo urbano será aplicada à Zona Urbana e de Expansão Urbana do Município de Fundão, na forma delimitada, no Anexo 02 - Mapa de Zoneamento Urbanístico, através da comunhão dos seguintes instrumentos de intervenção urbanística:

- I - Zoneamento;
- II - Categoria de uso;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



III - Índices urbanísticos.

Parágrafo Único - O zoneamento urbanístico está definido no Anexo 02, Mapa de Zoneamento Urbanístico, como parte integrante desta Lei, nos seguintes núcleos urbanos e de expansão, com o seguinte conteúdo:

- a) Anexo 02 a - Sede do Município;
- b) Anexo 02 b – Orla Praia Grande;
- c) Anexo 02 c – Timbuí;
- d) Anexo 02 d – Irundi.
- e) Anexo 02 e – Encruzo/Sede Município;
- f) Anexo 02 f – Janguetá/Praia Grande;
- g) Anexo 02 g - Destacada/Timbuí

**Seção II**

**Do Uso do Solo Urbano**

**Art. 113** - As Categorias de Uso segundo a qualidade de ocupação determinada pela zona de implantação são consideradas como uso permitido, tolerado ou proibido.

**Art. 114** - O uso permitido compreende as atividades que apresentam clara adequação à zona de sua implantação.

**Art. 115** - O uso tolerado compreende as atividades que, embora inadequadas à zona de sua implantação, não chegam a descaracterizá-la claramente ou a comprometê-la de modo relevante, ficando a critério do Conselho Municipal do Plano Diretor Municipal fixar as condições e o prazo para sua adequação e ou implantação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 116** - O uso proibido compreende as atividades que apresentam clara inadequação à zona de uso de sua implantação.

**Art. 117** - Ficam vedadas:

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

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

**Art. 118** - A classificação das atividades como de uso permitido ou tolerado, segundo a qualidade de ocupação determinada pela zona de sua implantação é caracterizada no Anexo 04 e definida no Anexo 02 de acordo com o zoneamento urbanístico.

Parágrafo Único - Para os efeitos de aplicação do Anexo 04, serão consideradas atividades proibidas as que ali não estejam relacionadas como de uso permitido ou tolerado no Anexo 02.

**Art. 119** - O Zoneamento Urbanístico do Município de Fundão é integrado pelas seguintes zonas de uso, cuja localização e limites são os constantes do Anexo 02, Mapa de Zoneamento Urbanístico:

- I - Zona Residencial Consolidada (ZRC);
- II - Zona Residencial de Expansão 1 (ZRE 1);
- III - Zona Residencial de Expansão 2 (ZRE 2);
- IV - Zona de Interesse Turístico (ZIT);
- V - Zona Comercial Consolidada (ZCC);
- VI - Zona Comercial de Expansão (ZCE);
- VII - Zona de Proteção Ambiental (ZPA);
- VIII - Zona Empresarial Logística (ZEL);
- IX - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



X – Zona Recreio Turístico (ZRT).

**Art. 120** - A Zona Residencial Consolidada (ZRC) caracteriza-se pela predominância do uso residencial na ocupação do solo com infra-estrutura já consolidada.

**Art. 121** - As Zonas Residenciais de Expansão (ZRE) caracterizam-se pela ampliação da infra-estrutura em área de expansão com a tendência predominante do uso residencial na ocupação do solo.

**Art. 122** - A Zona Comercial Consolidada (ZCC) caracteriza-se como as áreas com infra-estrutura existente e onde já se concentram atividades urbanas diversificadas, com predominância do uso comercial e de serviços.

**Art. 123** - A Zona Comercial de Expansão (ZCE) caracteriza-se pela requalificação de uso do solo com incorporação de novas atividades ou na ampliação da infra-estrutura em área de expansão com a tendência predominante do uso comercial e de serviços.

**Art. 124** - A Zona Empresaria logística (ZEL) caracteriza-se pela utilização de áreas que margeiam estradas e rodovias propícias ao desenvolvimento de atividades voltadas a indústria e logística.

**Art. 125**- A Zona Recreio Turístico (ZRT) caracteriza-se pela predominância de áreas próximas às zonas rurais do município com potencial paisagístico para sítios de recreio e de turismo rural e ecológico.

**Art. 126** - As Zonas de Proteção Ambiental (ZPA), são áreas cuja ordenação de uso e ocupação do solo deve ser cuidadosa e sensível, caracterizam-se pela proximidade com as Zonas de Proteção Paisagística, e tem o objetivo de criar uma zona de amortecimento para dos ecossistemas naturais e a preservação da paisagem, podendo ser ocupadas e utilizadas para fins de lazer, educativos, recreativos, turismo, cultura, esportes, pesquisa científica e condomínios residenciais ou chácaras.

**Art. 127** - As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são porções do território destinadas à recuperação urbanística, à regularização fundiária e à produção de



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



habitações de interesse social, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos e serviços de caráter local.

**Art. 128** - As Zonas de Interesse Turístico (ZIT) – são aquelas áreas destinadas preferencialmente ao desenvolvimento de atividades turísticas, hospedagem e à implantação de equipamentos de lazer e cultura.

**Art. 129** - Os limites entre as zonas de uso poderão ser ajustados quando verificada a conveniência de tal procedimento, com vistas a:

I - maior precisão de limites;

II - obter melhor adequação, no sítio onde se propuser a alteração:

a) à ocorrência de elementos naturais e outros fatores biofísicos condicionantes;

b) às divisas dos imóveis;

c) ao sistema viário

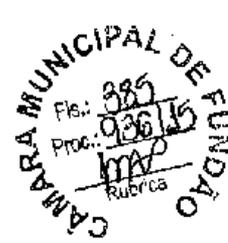
§ 1º - Os ajustes de limites, a que se refere o "caput" deste artigo, serão procedidos por proposta aprovada pelo Conselho do Plano Diretor Municipal, homologada por ato do Executivo municipal.

§ 2º - Para efeito de implantação de atividades, nos casos em que a via de circulação for o limite entre zonas de uso, os imóveis que fazem frente para esta via poderão se enquadrar em qualquer dessas zonas, prevalecendo, em qualquer caso, os índices de controle urbanístico estabelecidos para a zona de uso na qual o imóvel estiver inserido.

§ 3º - Para efeito de aplicação do parágrafo anterior, nos casos em que não são previstos os índices de controle urbanísticos da atividade pretendida, deve-se acompanhar a categoria de uso que mais se assemelha.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



Subseção I  
Das Zonas Especiais de Interesse Social

**Art. 130**– As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são porções, do território municipal, destinadas à recuperação urbanística, à regularização fundiária, à produção de habitação de interesse social, bem como, a provisão de equipamentos sociais e culturais e espaços públicos, tendo como normas básicas para sua implantação o artigo 182, § 4º da Constituição Federal e as estabelecidas nesta lei.

Parágrafo Único - As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS estão delimitadas nesta Lei no Anexo 02, Mapa de Zoneamento Urbanístico, compreendem as seguintes situações no Município:

I – Zona Especial de Interesse Social 01 –ZEIS 01;

II – Zona Especial de Interesse Social 02 - ZEIS 02;

**Art. 131** – As Zonas Especiais de Interesse Social 01 – ZEIS 01, são áreas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos irregulares ou usucapidas coletivamente e ocupadas por moradores de baixa renda e que há interesse público expresso por meio desta lei, em promover a recuperação urbanística, a regularização fundiária, a produção e manutenção de habitações de interesse social, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local;

**Art. 132** – As Zonas Especiais de Interesse Social 02 – ZEIS 02 são áreas com predominância de glebas ou terrenos não edificadas ou subutilizadas, conforme estabelecido nesta lei, adequados à urbanização, onde há interesse público, expresso por meio desta lei, na promoção de habitação de interesse social ou de urbanização social, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local;

**Art. 133** - Novos perímetros de ZEIS poderão ser delimitados por resolução do CPDM, homologada pelo Executivo Municipal, de acordo com as necessidades definidas em



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



programa de habitação social ou de regularização fundiária.

§ 1º - A delimitação de novas ZEIS 01 deverá obedecer aos seguintes critérios:

- a) áreas ocupadas por favelas, aptas à urbanização;
- b) áreas usucapidas coletivamente e ocupadas por moradores de baixa renda;
- c) loteamentos e parcelamentos irregulares e precários, ocupados por famílias de baixa renda.

§ 2º - A delimitação de novas ZEIS 02 deverá observar a concentração de glebas ou lotes não edificados ou não utilizados ou subutilizados, servidos por infra-estrutura urbana.

**Art. 134** – É facultado ao poder público municipal, de acordo como o § 4º do artigo 182 da Constituição Federal e o artigo 42 da Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, exigir do proprietário de imóvel urbano localizado nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS 01 e 02 que promova sua função social no prazo de cinco anos, bem como aplicar os seguintes instrumentos:

- a) parcelamento ou edificação compulsórios;
- b) imposto sobre a propriedade predial e territorial progressivo no tempo;
- c) desapropriação para fins de reforma urbana ou regularização fundiária.
- d) A transferência de potencial construtivo, quando houver no seu interior edificação.

§ 1º - O PDM define no Anexo 02, Mapa de Zoneamento Urbanístico, as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 01 e 02, e a propriedade urbana localizada nestas ZEIS somente atenderiam sua função social se atenderem as exigências e critérios para a propriedade urbana cumprir sua função social estabelecidos no Capítulo II desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 2º - Os procedimentos e prazos a serem adotados pelos proprietários de áreas localizadas nas Zonas Especiais de Interesse Social 01 e 02, são:

a) para as edificações subutilizadas deve-se comunicar através de protocolo ao município, no prazo de 150 (cento e cinquenta) a intenção de uso comprovando sua destinação.

b) apresentação de plano urbanístico de loteamento para as finalidades previstas nesta Lei;

**Art. 135** - O plano de urbanização de cada ZEIS será estabelecido por decreto do Poder Executivo Municipal, consultado o CPDM e deverá prever:

I - diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infra-estrutura urbana respeitadas as normas básicas estabelecidas nesta lei e nas normas técnicas pertinentes;

II - diagnóstico da ZEIS que contenha no mínimo: análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária e caracterização socioeconômica da população residente;

III - os projetos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao habitacional;

IV - instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;

V - condições para o remembramento de lotes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



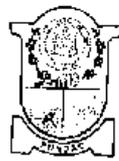
- VI - forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;
- VII - forma de integração das ações dos diversos setores públicos que interferem na ZEIS objeto do plano;
- VIII - fontes de recursos para a implementação das intervenções;
- IX - adequação às disposições definidas no PDM;
- X - atividades de geração de emprego e renda;
- XI - plano de ação social.

§ 1º - Deverão ser constituídos em todas as ZEIS, Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Executivo, que deverão participar de todas as etapas de elaboração do plano de urbanização e de sua implementação.

§ 2º - Para o desenvolvimento e implementação dos Planos de Urbanização das ZEIS, o Executivo poderá disponibilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora.

§ 3º - Na produção e implantação de parcelamento do solo ou edificações destinados a suprir a demanda habitacional prioritária, ou ainda na regularização de parcelamentos do solo enquadrados como tal, será admitido o Loteador Social responsável pelo empreendimento, nos mesmos termos do loteador, com as responsabilidades previamente definidas em projeto específico;

§ 4º - A instituição das ZEIS, bem como a regularização urbanística e recuperação urbana levadas a efeito pelos programas municipais, não exime o loteador das responsabilidades civis e criminais e da destinação de áreas públicas, sob a forma de imóveis, obras ou valor correspondente em moeda corrente a ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUMDUR.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



#### Seção IV Das Categorias de Uso

**Art. 136** - As categorias de uso agrupam as atividades urbanas subdivididas segundo as características operacionais e os graus de especialização, de acordo com o Anexo 04, desta Lei.

**Art. 137** - Os usos, segundo as suas categorias, classificam-se em:

I - Uso residencial;

II - Uso comercial;

III - Uso de serviço;

IV - Uso industrial.

**Art. 138** - O uso residencial compreende as edificações destinadas à habitação permanente de caráter unifamiliar ou multifamiliar.

**Art. 139** - O uso comercial e de serviços compreende as atividades de comércio e prestação de serviço, que devido às suas características são consideradas como local, de bairro, principal e especial.

Parágrafo Único - Considera-se como:

I - Local - atividades de pequeno porte disseminadas no interior das zonas residenciais que não causam incômodos, adotadas as medidas adequadas para o seu controle, e nem atraem tráfego pesado ou intenso;

II - de Bairro - atividades de médio porte compatíveis com os usos residenciais, que não atraem tráfego pesado e não causam poluição ambiental, quando adotadas as medidas adequadas para o seu controle;

III - Principal - atividades de grande porte, relacionadas ou não com uso residencial e destinadas a atender à população em geral do município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



IV - Especial - atividades urbanas peculiares que, pelo seu grande porte, escala de empreendimento ou função, são potencialmente geradoras de impactos na zona de sua implantação.

**Art. 140** - O uso industrial é classificado em função de sua complexidade e porte, e compreende:

I - *Indústrias de pequeno porte* - atividades industriais não poluentes, compatíveis com os usos residenciais, representadas por pequenas manufaturas, e que não ocasionem, em qualquer caso, inconvenientes à saúde, ao bem estar e à segurança das populações vizinhas.

II - *Indústrias de médio porte* - atividades industriais cujo processo produtivo esteja voltado, predominantemente, à fabricação de produtos e mercadorias essenciais de consumo e uso da população urbana, não ocasionando, em qualquer caso, inconvenientes à saúde, ao bem estar e à segurança das populações vizinhas.

III - *Indústrias de grande porte* - atividades industriais que podem causar impacto no seu entorno, demandando infra-estrutura e serviços especiais, devendo ser restritos a áreas industriais.

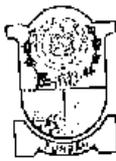
IV - *Indústrias especiais* - atividades industriais não compatíveis com o uso residencial e que causem significativo impacto, devendo ser restritas à áreas industriais e submetidas a Estudos de Impacto Ambiental - EIA.

**Art. 141** - A aprovação municipal para instalação dos usos considerados especiais será precedida de consulta ao CPDM e audiência pública.

Parágrafo Único - A consulta será apreciada pelo Conselho do Plano Diretor Municipal, após parecer da Secretaria Municipal de Desenvolvimento, quanto a:

I - adequação à zona de implantação da atividade;

II - efeitos poluidores e de degradação do meio ambiente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



III - ocorrência de conflitos com o entorno de implantação da atividade, do ponto de vista do sistema viário, das possibilidades de perturbação pelo tráfego e de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos;

V - Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Urbano ou de Vizinhança.

**Art. 142** - O agrupamento das atividades urbanas segundo as categorias de uso, na forma estabelecida nesta seção, é a constante do Anexo 04 e podem ser complementadas por atividades similares a critério do Conselho PDM.

### Seção V

#### Da ocupação do Solo Urbano

#### Subseção I

#### Dos Índices Urbanísticos

**Art. 143** - Consideram-se índices urbanísticos o conjunto de normas que regulam o dimensionamento das edificações, em relação ao terreno onde serão construídas e ao uso a que se destinam.

**Art. 144** - Os índices urbanísticos estabelecidos são os constantes dos Anexos 05, 06 e 07 desta Lei e compreendem:

I - Quanto à intensidade e forma de ocupação por edificações, conforme Anexo 06:

- a) coeficiente de aproveitamento;
- b) taxa de ocupação;
- c) gabarito;
- d) taxa de permeabilidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



II - Quanto à localização das edificações, no seu sítio de implantação, conforme Anexo 06:

- a) recuo de frente;
- b) afastamento de fundos;
- c) afastamentos laterais.

III - Quanto a área de edificação destinadas à guarda, estacionamento e circulação de veículos, conforme Anexo 07:

- a) número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos;
- b) área mínima para carga e descarga.

### Subseção II

#### Do Coeficiente de Aproveitamento

**Art. 145** - Coeficiente de aproveitamento é um fator, estabelecido para cada uso nas diversas zonas, que multiplicado pela área do terreno definirá a área máxima de construção.

**Art. 146** - No cálculo do coeficiente de aproveitamento, com exceção das edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar, não serão computados:

I - as áreas destinadas à guarda de veículos, tais como garagens e vagas para estacionamento e correspondentes circulações;

II - as áreas destinadas a lazer e recreação, recepção e compartimentos de serviço do condomínio;

III - áreas de varanda contíguas a salas ou quartos, desde que não ultrapassem 40% (quarenta por cento) das áreas destinadas aos respectivos cômodos;

IV - a área de circulação vertical coletiva;

V - a área de circulação horizontal coletiva;

VI - a caixa d'água, a casa de máquinas, a subestação e a antecâmara;

VII - os compartimentos destinados a depósito de lixo e guaritas.

VIII - a zeladoria até 15,00 m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados);



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



IX - a área das jardineiras.

**Subseção III**  
**Da Taxa de Ocupação**

**Art. 147** - Taxa de ocupação é o índice de controle urbanístico que estabelece a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do lote em que será construída.

**Art. 148** - Não são computadas no cálculo da taxa de ocupação as seguintes áreas:

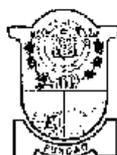
- I - a área das jardineiras;
- II - os beirais e marquises;
- III - as rampas e escadas descobertas; e
- IV - brises.

**Subseção IV**  
**Da Taxa de Permeabilidade**

**Art. 149** - Taxa de permeabilidade é um percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação e sem construção no subsolo, e a área total de terreno, dotada de vegetação que contribui para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema de drenagem.

**Art. 150** - No cálculo da taxa de permeabilidade poderão ser computados:

- I - a projeção das varandas, sacadas e balcões, desde que tenha no máximo 1,00 m (um metro) de largura;
- II - a projeção dos beirais, marquises e brises;
- III - a projeção de jardineiras;
- IV - as áreas com pavimentação permeável intercaladas com pavimentação de elementos impermeáveis desde que estes elementos não ultrapassem a 20% (vinte por cento) da área total;
- V - os poços descobertos de ventilação e iluminação, com área superior a 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) para áreas fechadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



### Subseção V

#### Do Gabarito

**Art. 151** – Gabarito é o número máximo de pavimentos da edificação.

Parágrafo Único - Para os fins deste artigo, não são considerados pavimentos:

I - subsolo;

II – cobertura, desde que:

a) a taxa de ocupação máxima seja de 40% (quarenta por cento) do pavimento tipo;

b) o recuo de frente seja de 4.00m (quatro metros) da fachada principal;

III - casa de máquinas de elevadores, reservatórios e outros serviços gerais do prédio;

IV - jirau com pé direito mínimo de 2.80m (dois metros e oitenta centímetros) com destinação para lazer e recreação de uso comum da edificação, desde que sua área não ultrapasse a 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento tipo de uso privativo.

V - jirau com destinação a comércio, desde que ocupe área equivalente a no máximo, 35% (trinta e cinco por cento) da área do compartimento onde for construído, tenha pé direito mínimo de 2.50m (dois metros e cinquenta centímetros).

### Subseção VI

#### Do Recuo de Frente

**Art. 152** – O recuo de frente estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa frontal do terreno no alinhamento com o logradouro público.

**Art. 153** - As áreas do recuo frontal devem ficar livres de qualquer construção.

Parágrafo Único - Excetua-se do disposto no “caput” deste artigo os seguintes casos:

I - muros de arrimo decorrente dos desníveis naturais;

II - vedações nos alinhamentos ou nas divisas laterais;

III - piscinas, espelhos d’água, escadarias ou rampas de acesso ocupando no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do afastamento frontal;

IV - pérgulas com no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) de sua área vazada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- V - câmaras de transformação e/ou pavimentos em subsolo;
- VI - guaritas com área de construção máxima de 4,00 m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) e/ou estacionamento para veículos totalmente desprovidos de cobertura;
- VII - central de gás;
- VIII - depósitos de lixo, passadiços e abrigos de portão ocupando a área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente, obedecendo-se o limite máximo de 20,00 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);
- IX - construção de garagens com cobertura simples e sem estrutura;
- X - Zonas Residenciais, quando as faixas de terrenos compreendidos pelo afastamento de frente comprovadamente apresentarem declividade superior a 20% (vinte por cento).

**Art. 154** - Sobre o recuo de frente poderão avançar, os seguintes elementos construtivos:

- I - marquises, beirais e platibandas, até 20% (vinte por cento) do valor do afastamento;
- II - abas, brises, jardineiras, ornatos e tubulações, até 10% (dez por cento) do valor do afastamento;
- III - balcões, varandas e sacadas, avançando no máximo 1,00 m (um metro), à partir do 2º pavimento.

**Art. 155** - Nos lotes de terreno de esquina será exigido integralmente, o recuo frontal em umas testadas e nas outras, serão exigidos afastamentos laterais mínimos previstos nesta Lei.

### Subseção VII

#### Dos Afastamentos Laterais e de Fundo

**Art. 156** - Afastamento lateral estabelece a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do terreno.

**Art. 157** - Afastamento de fundo estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do terreno.

**Art. 158** - Sobre os afastamentos laterais e de fundo poderão avançar:



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



I - abas, brises, jardineiras, ornatos e tubulações, até 10% (dez por cento) do valor do afastamento;

II - beirais e platibandas até 10% (dez por cento) do valor do afastamento.

**Art. 159** - Nas fachadas laterais das edificações, acima de três pavimentos, afastadas no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, fica permitida a abertura de vãos de ventilação e iluminação para sanitários, hall de elevadores, rampas, escadas, corredores de circulação e vãos para ar condicionado.

**Art. 160** - O valor e o local de ocorrência dos afastamentos de frente, laterais e de fundo poderão ser alterados, mediante solicitação dos interessados, por resolução do Conselho Municipal do Plano Diretor Municipal e homologação do Executivo Municipal, com vistas a:

I - preservação de árvores de porte no interior do imóvel, em especial daquelas declaradas imunes de corte, na forma do Código Florestal, instituído pela Lei Federal na Lei Federal nº 12.651, de 25/05/2012;

II - melhor adequação da obra arquitetônica ao sítio de implantação, com características excepcionais relativas ao relevo, forma e estrutura geológica do solo.

**Art. 161** - No caso de edificações constituídas de vários blocos independentes, ou interligados por pisos comuns, a distância entre eles deve ser a soma dos afastamentos mínimos previstos nesta Lei, no Anexo 08, para cada bloco, conforme a característica do compartimento a ser ventilado e iluminado.

**Art. 162** - Caso existam aberturas ou varandas voltadas para áreas de iluminação e ventilação fechadas, deve ser observado para elas o diâmetro mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 163** - Os dois primeiros pavimentos não em subsolo, quando destinado a uso comum, comércio ou serviços, poderão ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento de frente, da taxa de permeabilidade das normas de iluminação e ventilação e outras exigências da legislação municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 164** - O pavimento em subsolo, quando destinado à guarda de veículos, poderá ocupar toda área remanescente do terreno após a aplicação do afastamento de frente, da taxa de permeabilidade e outras exigências da legislação municipal, desde que o piso do pavimento térreo não se situe numa cota superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do nível do passeio.

**Art. 165** - As edificações na Zona Rural devem obedecer a um afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) do terreno vizinho.

### Subseção VIII

#### Das Vagas de Estacionamento

**Art. 166** - Número de vagas para garagem ou estacionamento de veículos é o quantitativo estabelecido em função da área privativa ou da área computável no coeficiente de aproveitamento.

**Art. 167** - O número de vagas de estacionamento de veículos estabelecidos para as edificações nas diversas áreas de uso, é o constante do Anexo 07 - Tabela de Vagas de Estacionamento.

**Art. 168** - A critério do Conselho do Plano Diretor Municipal, o número de vagas de estacionamento de veículos poderá ser diminuído, quando se tratar de:

- I - hospitais com mais de 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área construída;
- II - creche, pré-escola e escolas de 1º e 2º graus que não estejam situadas nas vias arteriais e coletoras;
- III - equipamentos de uso público e associações religiosas.

**Art. 169** - Quando se tratar de reforma de edificações construídas antes da vigência desta Lei, destinadas às atividades de comércio e serviços, na categoria principal e especial, e industrial de grande porte com área superior a 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), e que implique no aumento de área vinculada a atividade, será exigido número de vagas de estacionamento correspondente a área a ser acrescida.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 170** - A dimensão mínima das vagas destinadas ao estacionamento de veículo é de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), sendo que a disposição das vagas no interior das garagens deverá permitir movimentação e estacionamento independente para cada veículo.

Parágrafo Único - Excetua-se do disposto neste artigo as vagas destinadas à mesma unidade residencial e as garagens que dispõem de sistema mecânico para estacionamento, sem prejuízo da proporção mínima de vagas estabelecidas para cada edificação.

**Art. 171** - Nas edificações destinadas ao uso misto, residenciais e comércio ou serviço o número de vagas para estacionamento ou guarda de veículos será calculado, separadamente, de acordo com as atividades a que se destinam.

### Seção VI

#### Do Relatório de Impacto Urbano ou Estudo de Impacto de Vizinhança

**Art. 172** - A aprovação de empreendimentos públicos ou privados, dependerá de Relatório de Impacto Urbano – RIU ou Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV , elaborado por profissionais habilitados quando possam vir a sobrecarregar a infra-estrutura urbana ou ainda possam vir a provocar danos ao meio ambiente natural ou construído.

§ 1º - O Relatório de Impacto Urbano – RIU ou Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, deverá ser elaborado de modo integrado e complementar aos Estudos de Impacto Ambiental.

§ 2º - Os responsáveis pelos empreendimentos podem fazer consulta prévia aos órgãos competentes antes da elaboração dos estudos e relatórios.

**Art. 173** - São considerados empreendimentos de impacto urbano, entre outros a serem definidos por decreto do Executivo:

I - qualquer obra ou ampliação das vias arteriais, existentes ou projetadas;

II - qualquer empreendimento para fins não residenciais, com área computável no coeficiente de aproveitamento superior a 2.000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) localizado na Zona Residencial e com área computável no coeficiente de aproveitamento superior a 4.000,00 m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados) nas demais Zonas de Uso;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



III - qualquer empreendimento destinado a uso residencial que tenham mais de 100 (cem) unidades;

IV - os parcelamentos do solo, destinados:

a) a condomínios por unidades autônomas, com área total parcelado superior a 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados);

b) a uso predominantemente industrial;

c) nas Zonas de Interesse Ambiental.

V - os seguintes equipamentos urbanos e similares:

a) aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;

b) autódromos, hipódromos e estádios esportivos;

c) cemitérios e necrotérios;

d) matadouros e abatedouros;

e) presídios;

f) quartéis;

g) terminais rodoviários, ferroviários, aeroviários e portuários;

h) corpo de bombeiros;

i) terminais de carga;

j) jardim zoológico;

l) jardim botânico.

**Art. 174** - O Relatório de Impacto Urbano – RIU ou Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) - deverá conter análise dos impactos causados pelo empreendimento considerando, no mínimo, os seguintes aspectos:

I - sistema viário urbano e de transporte;

II - infraestrutura;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



III - meio ambiente;

IV - padrões de uso e ocupação do solo na vizinhança.

**Art. 175** - O Relatório de Impacto Urbano – RIU ou Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) será apreciado pelo Conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM, que poderá recomendar ou não a aprovação do empreendimento.

Parágrafo Único - O RIU ou Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá ser apresentado de forma objetiva e adequada à sua compreensão e as informações devem ser traduzidas em linguagem simples, ilustrada por mapas, cartas, quadros, gráficos e demais técnicas de comunicação visual de modo que se possa entender o empreendimento, bem como as consequências sobre o espaço urbano e ambiental.

## Seção VII

### Do Uso das Vias públicas

**Art. 176** - A utilização das vias públicas municipais, inclusive o subsolo e o espaço aéreo para a implantação, instalação de equipamentos de infra-estrutura urbana destinados à prestação de serviços públicos tem as seguintes diretrizes:

I - a implantação de galerias técnicas e obras compartilhadas;

II - a substituição das redes e equipamentos aéreos por redes e equipamentos de infra-estrutura urbana subterrâneos;

III - a utilização de técnicas e novos métodos não-destrutivos para a execução das obras;

IV - a gestão do planejamento e da execução das obras de manutenção dos equipamentos de infra-estrutura urbana já instalados;

**Art. 177** - A política municipal para as vias públicas terá como órgão consultivo o Conselho do Plano Diretor Municipal e será regulamentada através de ato do Executivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 178** - A permissão de uso das vias urbanas será formalizada por Termo de Permissão de Uso do qual deverão constar as seguintes obrigações do permissionário:

- I - iniciar as obras e serviços aprovados no prazo do Termo de Permissão de Uso;
- II - não utilizar a área cedida para finalidade diversa da aprovada;
- III - não realizar qualquer nova obra ou benfeitoria na área cedida, sem a prévia e expressa aprovação da Municipalidade;
- IV - pagar pontualmente a retribuição mensal estipulada;
- V - responsabilizar-se por quaisquer prejuízos decorrente do uso da área e por serviços e obras que executar, inclusive perante terceiros;
- VI - nas hipóteses de compartilhamento, a cessão a terceiros deverá ter prévia e expressa autorização;
- VII - comunicar quaisquer interferências com outros equipamentos já instalados, que impeçam ou interfiram na execução da obra conforme o projeto aprovado;
- VIII - efetuar o remanejamento dos equipamentos sempre que for solicitado pela Municipalidade para a realização de obras públicas ou por qualquer outro motivo de interesse público, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias a contar da notificação, sem qualquer ônus para a Administração Municipal;
- IX - executar as obras de reparação do pavimento das vias públicas e dos passeios, reinstalar o mobiliário urbano e a sinalização viária, conforme especificações técnicas e no prazo estabelecido pela Municipalidade
- X - fornecer o cadastro dos equipamentos implantados e das eventuais interferências encontradas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



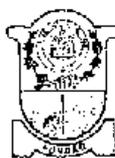
**Art. 179** - A retribuição mensal pelo uso das vias públicas municipais, incluindo subsolo e espaço aéreo, será calculada de acordo com:

- I - a área cedida quando no subsolo;
- II - extensão, em metros lineares, do espaço aéreo ocupado;
- III - os valores de referência correspondentes à área ou à extensão, fixados por ato do executivo municipal;
- IV - o tipo de solução técnica adotada pelo permissionário;
- V - a classificação do sistema viário;
- VI - a localização do equipamento na via pública;
- VII - o tipo de serviço prestado pelo permissionário;
- VIII - o compartilhamento de área ou equipamento.

**Art. 180** - A outorga da permissão de uso, além da observância das diretrizes fixadas nesta lei, dependerá:

- I - da entrega de um cronograma de implantação e instalação de equipamentos de infra-estrutura urbana, nas datas e na forma que vier a ser fixada em decreto regulamentar;
- II - da aprovação do projeto de implantação e instalação de equipamento na via pública.

**Art. 181** - A fixação do valor da retribuição mensal de cada permissionário será por ato do executivo municipal, após consultado o CPDM.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 182** - O permissionário poderá ser dispensado em até no máximo 30% (trinta por cento) do total do pagamento da retribuição mensal, pelo prazo máximo de 10 (dez) anos, quando:

I - construir galeria técnica para a Prefeitura ou estender seus serviços para áreas ou locais predeterminados;

II - contribuir para a implantação da rede pública de transmissão de dados, disponibilizando espaço em seu duto ou rede;

III - substituir seus equipamentos de infra-estrutura urbana aéreos por subterrâneos.

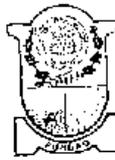
**Art. 183** - Antes de iniciar a obra ou serviço, o permissionário deverá providenciar, junto ao órgão ou entidade municipal responsável pelo trânsito, a permissão de ocupação da via, que lhe será outorgada nos termos da Lei Federal nº 9.503, de 23 de setembro de 1997, Código de Trânsito Brasileiro, e da legislação complementar.

**Art. 184** - A execução de obras e serviços de instalação, bem como de manutenção de equipamentos de infra-estrutura urbana nas vias públicas municipais deverá obedecer à legislação municipal, às normas técnicas e a sinalização viária e ainda repor o pavimento, tanto da pista de veículos como das calçadas, conforme NBR 9050.

**Art. 185** - O permissionário deverá dar prévia publicidade da execução da obra ou serviço à comunidade por ela atingida, na forma e no prazo a serem definidos no decreto regulamentar.

**Art. 186** - A execução das obras e serviços de manutenção dos equipamentos de infra-estrutura urbano já instalados deverá ser precedida de alvará de manutenção, a ser expedido pela municipalidade.

**Art. 187** - Ficam dispensadas das exigências previstas na seção as obras ou serviços de emergência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



Parágrafo Único - Para os efeitos desta lei, entende-se por obra ou serviço de emergência aqueles que decorram de caso fortuito ou força maior, em que houver necessidade de atendimento imediato, com o fim de salvaguardar a segurança da população e que não possam sofrer interrupção, sob pena de danos à coletividade à qual se destinam.

### TÍTULO III DOS INSTITUTOS TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS

#### CAPÍTULO I DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO – IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

**Art. 188** Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado conforme definição deste Plano Diretor e de legislação específica, o município aplicará o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º - O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput deste artigo e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior.

§ 2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 8º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

§ 3º - É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

**Art. 189** - De acordo com o § 1º do artigo 156 da Constituição Federal, sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o artigo 182, § 4º., II, o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana poderá:

Rua São José, 135 – Centro – Fundão – ES – CEP 29185.000 – Tel.: (27) 3267-1724



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- I – ser progressivo em razão do valor do imóvel; e
- II – ter alíquotas diferentes de acordo com a localização do imóvel.

**Art. 190** - O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos será aplicado quando houver descumprimento das condições e prazos para o parcelamento, a edificação ou a utilização de forma compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, bem como das condições e prazos estabelecidos para empreendimentos de grande porte, cuja conclusão poderá ocorrer em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo, conforme previsto no artigo 5º, § 5º da Lei 10.257/01- Estatuto das Cidades.

**Art. 191** - O imposto progressivo não incidirá sobre terrenos de até 250,00 m<sup>2</sup> cujos proprietários não possuam outro imóvel.

## CAPÍTULO II

### CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

**Art. 192** O Município, com fulcro no artigo 145, III da Constituição Federal, poderá, mediante lei própria, instituir para os contribuintes municipais proprietários de imóveis, contribuição de melhoria, que terá como fato gerador a realização de obras públicas, das quais resultem benefícios aos imóveis.

§ 1º - O contribuinte da Contribuição de Melhoria é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor do imóvel beneficiado por obra pública.

§ 2º - A responsabilidade pelo pagamento do tributo transmite-se aos adquirentes do imóvel ou aos sucessores a qualquer título.

§ 3º - Responderá pelo pagamento o proprietário do terreno, o incorporador ou o organizador do loteamento não edificado ou em fase de venda, ainda que parcialmente edificado, que vier a ser beneficiado em razão da execução da obra pública.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 4º - São obras públicas, para efeito de incidência da contribuição, as de:

- I - abertura, alargamento, pavimentação, iluminação, arborização, esgotos pluviais e outros melhoramentos de praças e vias públicas;
- II - construção e ampliação de parques, campos de desportos, ponte, túneis e viadutos;
- III - construção ou ampliação de sistema de trânsito rápido, inclusive todas as obras e edificações necessárias ao funcionamento do sistema;
- IV - serviços e obras de abastecimento de água potável, esgotos, instalações de redes elétricas, telefônicas, transportes e comunicação em geral ou de suprimento de gás;
- V - proteção contra inundações, retificação e regularização de cursos d'água;
- VI - pavimentação e melhoramento de estradas de rodagem;
- VII - construção de acessos aos aeródromos e aeroportos;
- VIII - aterros e realização de embelezamento em geral, inclusive desapropriações em desenvolvimento de plano de aspecto paisagístico;
- IX - execução de quaisquer outros melhoramentos que resultem em benefício de imóveis particulares.

**Art. 193** - A lei que instituir a contribuição de melhoria observará os seguintes requisitos:

- I - publicação prévia contendo:
  - a) memorial descritivo do projeto;
  - b) orçamento do custo da obra;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- c) determinação da parcela do custo da obra a ser financiada pela contribuição;
- d) delimitação da zona direta ou indiretamente beneficiada e a relação dos imóveis nela compreendidos;
- e) determinação do fator de absorção do benefício da valorização para toda a zona ou para cada uma das áreas diferenciadas, nela contidas;
- f) forma de rateio entre os imóveis beneficiados;

II - fixação de prazo não inferior a 30 (trinta) dias, para impugnação, pelos interessados, de qualquer dos elementos referidos no inciso anterior;

III - regulamentação do processo administrativo de instrução e julgamento da impugnação a que se refere o inciso anterior, sem prejuízo da sua apreciação judicial.

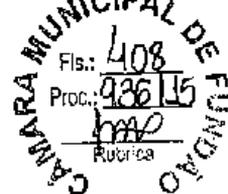
§ 1º - A contribuição relativa a cada imóvel será determinada pelo rateio da parcela do custo da obra a que se refere a alínea "c", do inciso I, pelos imóveis situados na zona beneficiada em função dos respectivos fatores individuais de valorização.

§ 2º - Por ocasião do respectivo lançamento, cada contribuinte deverá ser notificado do montante da contribuição, da forma e dos prazos de seu pagamento e dos elementos que integraram o respectivo cálculo.

### **CAPÍTULO III DOS INCENTIVOS E BENEFÍCIOS FISCAIS E FINANCEIROS**

**Art. 194** - O Município poderá conceder incentivos fiscais na forma de isenção ou redução de tributos municipais, com vistas à proteção do ambiente natural, das edificações de interesse de preservação e dos programas de valorização do ambiente urbano.

§ 1º - Os imóveis ocupados total ou parcialmente, por florestas e demais formas de vegetação declaradas como de preservação permanente, e os monumentos naturais, terão redução ou isenção do imposto territorial, a critério dos órgãos técnicos



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

municipais competentes, sem prejuízo das garantias asseguradas na legislação tributária municipal.

§ 2º - Os imóveis identificados nesta Lei, como de interesse de preservação, gozarão, nos termos da legislação tributária municipal, de isenção dos respectivos impostos prediais, desde que as edificações sejam mantidas em bom estado de conservação com preservação das características originais comprovadas através de vistorias realizadas pelos órgãos municipais competentes.

**Art. 195** - Além dos incentivos fiscais, o poder público municipal poderá remunerar anualmente os proprietários dos imóveis rurais, desde que tenham até no máximo quarenta hectares de área, com vegetação excedente em até 10% (dez por cento) da propriedade além da reserva legal, devidamente averbada em cartório e, se comprometam a preservar a área excedente.

§ 1º - Para fazer jus à remuneração de que trata o caput deste artigo o proprietário deverá requerer o benefício apresentando cópia da escritura da propriedade, com averbação da reserva legal, comprovar a existência dos excedentes florestais e, anuir com a declaração dos excedentes florestais como de preservação permanente.

§ 2º - Após vistoria técnica que comprovar a existência dos excedentes, o órgão ambiental municipal encaminhará minuta de decreto ao Chefe do Executivo para sua declaração como de preservação permanente e fixação do valor a que fará jus o requerente.

**CAPÍTULO IV**  
**DO FUNDO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 196** - Fica instituído o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUMDUR, constituído das seguintes receitas:

I valores em dinheiro correspondentes à outorga onerosa da autorização de construir acima do índice;

II renda proveniente da aplicação de seus próprios recursos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- III - dotação orçamentária específica do município;
- IV - contribuições, doações e transferências dos setores público e privado;
- V - produto de operações de crédito celebradas com organizações nacionais e internacionais;
- VI - das subvenções, contribuições, transferências e participação do Município em convênios, consórcios e contratos relacionados com o desenvolvimento urbano.
- VII - empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
- VIII - contribuições ou doações de entidades internacionais;
- IX - acordos, contratos, consórcios e convênios;
- X - rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;
- XI - contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base na lei do Plano Diretor Estratégico, excetuada aquela proveniente do asfaltamento de vias públicas;
- XII - receitas provenientes de concessão urbanística;
- XIII - retornos e resultados de suas aplicações;
- XIV - multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;
- XV - transferência do direito de construir;
- XVI - outras receitas eventuais.

§ 1º - Os recursos do fundo destinam-se a dar suporte financeiro a implementação dos objetivos, programas e projetos decorrentes desta lei, devendo sua destinação estar especificada na proposta orçamentária.

§ 2º - Os recursos do FUMDUR serão, prioritariamente, aplicados na execução dos



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



programas de urbanização, regularização fundiária, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, praças, áreas verdes e de obras de infra-estrutura nas Zonas Especiais de Interesse Social.

**Art. 197** - A Secretaria Municipal de Obras deverá prestar conta das atividades relacionadas à aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano aos órgãos competentes e também à sociedade civil por intermédio do Conselho do Plano Desenvolvimento Municipal (CPDM), da imprensa, e exposição em painéis em lugares visíveis.

## TÍTULO IV

### DOS INSTITUTOS JURÍDICOS E POLÍTICOS

#### CAPÍTULO I

#### DA DESAPROPRIAÇÃO

##### Seção I

##### Disposições Gerais

**Art. 198** - O Município, na proteção ao patrimônio ambiental e cultural, regularização fundiária e na garantia da função social do solo urbano, utilizará:

I - a desapropriação por utilidade pública, com base no decreto-lei Federal nº.3.365, de 21 de junho de 1941 nomeadamente nos seguintes casos:

- a) salubridade pública;
- b) a exploração ou a conservação dos serviços públicos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



c) a execução de planos de urbanização e de regularização fundiária;

d) a preservação e conservação de monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais, bem como as medidas necessárias para manter-lhes, a realçar-lhes os aspectos mais valiosos de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza.

II - a desapropriação por interesse social, com base na Lei Federal nº.4.132, de 10 de setembro de 1962, nomeadamente nos seguintes casos:

a) as áreas suscetíveis de valorização extraordinária, pela conclusão de obras e serviços públicos, atinentes à proteção ao patrimônio ambiental, no caso em que não sejam as ditas áreas socialmente aproveitadas;

b) a proteção do solo e a preservação de cursos e mananciais de água e reservas florestais.

**Art. 199** - A desapropriação por utilidade pública poderá, com base no artigo. 4.º do Decreto Lei nº.3365 de 21 de junho de 1941, abranger áreas contínuas ao desenvolvimento da obra a que se destina, e as zonas que se valorizarem extraordinariamente em consequência da realização do serviço.

**Art. 200** - Para os efeitos desta lei, consideram-se casos

I - de utilidade pública:

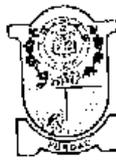
a) o socorro público em caso de calamidade;

b) a criação e melhoramento de centros de população, seu abastecimento regular de meios de subsistência;

c) a assistência pública, as obras de higiene, casas de saúde, clínicas, estações de clima e fontes medicinais;

d) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;

d) o funcionamento dos meios de transporte coletivo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- f) a preservação e a conservação adequada de arquivos, documentos e outros bens moveis de valor histórico ou artístico;
- g) a construção de edifícios públicos, monumentos comemorativos e cemitérios;
- h) a criação de estádios, aeródromos ou campos de pouso para aeronaves;
- i) reedição ou divulgação de obra ou invento de natureza científica, artística ou literária;
- j) os demais casos previstos por leis especiais.

II – de interesse social:

- a) o aproveitamento de todo bem improdutivo ou explorado sem correspondência com as necessidades de habitação, trabalho e consumo dos centros de população a que deve ou possa suprir por seu destino econômico;
- b) a manutenção de posseiros em terrenos urbanos onde, com a tolerância expressa ou tácita do proprietário, tenham construído sua habilitação, formando núcleos residenciais de mais de 10 (dez) famílias;
- c) a construção de casas populares;
- d) a utilização de áreas, locais ou bens que, por suas características, sejam apropriados ao desenvolvimento de atividades turísticas.

§ 1º - A construção ou ampliação de distritos industriais, de que trata a alínea f, do inciso I do caput deste artigo, inclui o loteamento das áreas necessárias à instalação de indústrias e atividades correlatas, bem como a revenda ou locação dos respectivos lotes a empresas previamente qualificadas.

§ 2º - A efetivação da desapropriação para fins de criação ou ampliação de distritos industriais depende de aprovação, prévia e expressa, pelo Poder Público competente, do respectivo projeto de implantação.

§ 3º Ao imóvel desapropriado para implantação de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, não se dará outra utilização nem haverá retrocessão.

**Art. 201** - A declaração de utilidade pública far-se-á por decreto do chefe do Poder Executivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



Parágrafo Único. Declarada a utilidade pública, ficam as autoridades administrativas autorizadas a penetrar nos prédios e terrenos da declaração, podendo recorrer, em caso de oposição, ao auxílio de força policial.

## Seção II

### Da Desapropriação para Fins de Proteção Ambiental

**Art. 202** – O Poder Público Municipal, obedecendo as diretrizes e objetivos do Sistema Nacional de Unidades de Conservação, mediante desapropriação, poderá criar unidades em seu território, visando a proteção integral ou, quando for o caso, o desenvolvimento e uso sustentado dos recursos naturais.

**Art. 203** - Na desapropriação para proteção de patrimônio ambiental, o município poderá proceder à aquisição dos bens imóveis, declarados de utilidade pública ou de interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos na Constituição Federal, bem como desapropriação com pagamento em títulos, conforme disposições do artigo 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade se as áreas estiverem gravadas como Zonas Especiais de Interesse Social para fins de preservação ambiental.

## Seção III

### Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

**Art. 204** - Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação do proprietário pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis, como trata o § 2º do art. 5º da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001.

## CAPÍTULO II

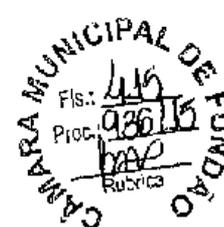
### DA SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

**Art. 205** - Por ato do Poder Executivo, através de decreto de declaração de utilidade pública, com base no Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1.941 e na Lei Orgânica do Município, ou por via judicial, poderá ser instituída em parte de imóvel particular ou em sua totalidade, servidão administrativa, com a finalidade de utilização do imóvel para a realização de obras ou serviços de interesse público por órgãos da administração direta ou indireta, bem como por concessionárias de serviços públicos.

Parágrafo único. Da servidão administrativa caberá indenização ao proprietário do imóvel, pela utilização da parte do imóvel utilizada para a construção da obra ou prestação do serviço de interesse público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 206** - O decreto que declarar a servidão administrativa deverá indicar:

I - a localização e descrição do imóvel;

II - o nome do proprietário;

III - a finalidade da servidão, quanto à obra ou o serviço público a ser prestado;

IV - o órgão público ou a concessionária prestadora do serviço;

V - o valor da obra e a fonte dos recursos para sua realização, bem como para a indenização da servidão.

### **CAPÍTULO III DAS LIMITAÇÕES ADMINISTRATIVAS**

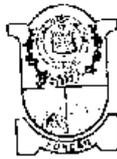
**Art. 207** - Com fulcro no artigo 30, inciso VIII da Constituição Federal, visando ao cumprimento dos objetivos e diretrizes da política de desenvolvimento municipal, poderá o Município, no interesse coletivo, impor aos proprietários de imóveis urbanos, limitações administrativas ao direito de propriedade e ao direito de construir, quando o exercício desse direito colidir com as normas urbanísticas de ordenação do território municipal.

**Art. 208** - Dentre as limitações de que trata o artigo anterior incluem-se proibições de construções sobre dutos, canais, valões e vias similares de esgotamento ou passagens de cursos d'água e demais áreas não edificantes, conforme estabelecido no PDM, Anexo 01 e Anexo 02, Mapa de Zoneamento Ambiental e Urbanístico.

Parágrafo único. Para fins de fiscalização das limitações administrativas de que trata esta Seção, caberá aos agentes da municipalidade o exercício do poder de polícia, mediante a aplicação da penalidade correspondente à infração cometida, inclusive com a determinação para demolição de obra.

### **CAPÍTULO IV DO TOMBAMENTO**

**Art. 209** - Constitui o patrimônio ambiental, histórico e cultural do município de Fundão, o conjunto de bens imóveis existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sócio-cultural,



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



ambiental, arqueológico, histórico científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

§ 1º - Os bens referidos neste artigo, passarão a integrar o patrimônio histórico e sócio-cultural mediante sua inscrição, isolada ou agrupada, no livro do tombo.

§ 2º - Equiparam-se aos bens referidos neste artigo e são também sujeitos a tombamento, os monumentos naturais, bem como os sítios e paisagens que importe conservar e proteger, pelas características notáveis com que tenham sido dotadas pela natureza ou agenciadas pela indústria humana.

**Art. 210** - O disposto nesta Seção se aplica, no que couber, aos bens imóveis pertencentes às pessoas físicas bem como às pessoas jurídicas de direito privado ou de direito público.

**Art. 211** - São diretrizes de proteção da memória e do patrimônio cultural:

- I - priorizar a preservação de conjuntos e ambiências em relação às edificações isoladas;
- II - proteger os elementos paisagísticos, permitindo sua visualização e a manutenção do seu entorno;
- III - promover a desobstrução visual da paisagem e dos conjuntos de elementos de interesse histórico e arquitetônico;
- IV - adotar medidas, visando à manutenção dos terrenos vagos lindeiros a mirantes, mediante incentivos fiscais ou desapropriação;
- V - estimular ações com a menor intervenção possível que visem à recuperação de edifícios e conjuntos, conservando as características que os particularizam;
- VI - proteger o patrimônio cultural;
- VII - compensar os proprietários de bens protegidos;
- VIII - coibir a destruição de bens protegidos;
- IX - disciplinar o uso da comunicação visual para melhoria da qualidade da paisagem urbana;
- X - criar um arquivo de imagem dos imóveis tombados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



XI - definir o mapeamento cultural para áreas históricas e de interesse de preservação da paisagem urbana.

**Art. 212** - Os investimentos na proteção da memória e do patrimônio cultural devem ser feitos preferencialmente nas áreas e nos imóveis incorporados ao patrimônio público municipal.

**Art. 213**- A identificação das edificações, obras e dos monumentos naturais de interesse de preservação será feita pelo CPDM ou pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente, observando-se os seguintes critérios:

- I - Historicidade - relação da edificação com a história social local;
- II - Caracterização arquitetônica de determinado período histórico;
- III - Situação em que se encontra a edificação - necessidade ou não de reparos;
- IV - Representatividade - exemplares significativos dos diversos períodos de urbanização;
- V - Raridade arquitetônica - apresentação de formas valorizadas, porém, com ocorrência rara;
- VI - Valor cultural - qualidade que confere à edificação permanência na memória coletiva;
- VII - Valor ecológico - relação existente entre os diversos elementos naturais bióticos e abióticos e sua significância;
- VIII - Valor paisagístico - qualidade visual de elemento natural de características ímpares e de referência.

**Art. 214** - As edificações de interesse para preservação, segundo seus valores histórico, arquitetônico e de conservação, estão sujeitas à proteção com vistas a manter sua integridade e do conjunto em que estejam inseridas, sendo que na hipótese de seu



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



pericimento a reconstrução não deverá descaracterizar ou prejudicar as edificações objeto de preservação.

**Art. 215** - Ficam desde logo identificados e declarados como edificações, obras e monumentos de preservação, pelo só efeito desta Lei, os seguintes imóveis:

I – Distrito Sede:

- a) Casa da Cultura;
- b) Estação Ferroviária;
- c) Igreja Matriz;
- d) Igreja de Nossa Senhora da Penha;
- e) Escadaria Crhysantho de Jesus Rocha.

II- No Distrito Praia Grande:

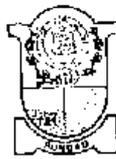
- a) Parque natural da área de mangue;

III- No Distrito de Timbuí:

- a) Residência do Sr. Enéas Ferreira;
- b) Edificação com comércio, residência e antigo depósito de café do Sr. Laerce;
- c) Antiga estação de trem;
- d) Casarão do João Fonseca;

IV- No Distrito de Irundi:

- a) 1ª Igreja de Irundi (1888);
- b) Residência do Sr. Roberto de Carli;
- c) Igreja de Três Barras (1914);
- d) Árvore do Jequitibá, aproximadamente 100 anos;
- e) Capela de Nossa Senhora da Vitória.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



f) Igreja São Batista;

§ 1º - Os proprietários, órgãos e entidades de direito público, a quem pertencer, ou sob cuja posse ou guarda estiver o bem imóvel declarado tombado no caput deste artigo, considerar-se-ão notificados.

§ 2º - O Cadastro Imobiliário do Município procederá a inscrição do imóvel como bem tombado na lei do PDM, para efeito legal das restrições e incentivos fiscais.

§ 3º - Os proprietários, órgãos e entidades de direito público, a quem pertencer, ou sob cuja posse ou guarda estiver o bem imóvel declarado tombado no caput deste artigo, no prazo de 30 (trinta) dias poderá opor-se ao tombamento definitivo, através de impugnação, interposto por petição, conforme esta lei .

§ 4º - Aplica-se às edificações particulares tombadas a transferência do potencial construtivo, conforme disposto nesta lei.

§ 5º Qualquer destes imóveis deverá passar pelo crivo do Conselho Municipal e/ou Estadual de Cultura. Levando em consideração o valor histórico das edificações.

## Seção I

### O Processo de Tombamento

**Art. 216** – O município, através do CPDM, fará a notificação de tombamento ao proprietário ou posseiro em cuja posse estiver o bem imóvel.

**Art. 217** - Através de notificação por mandado, o proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel deverá ser cientificado dos atos e termos do processo:

I - pessoalmente, quando domiciliado no município;

II - por carta registrada com aviso de recepção, quando domiciliado fora do Município;

III - por edital:

a) quando desconhecido ou incerto;

b) quando ignorado, incerto ou inacessível o lugar em que se encontrar;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- c) quando a notificação for para conhecimento do público em geral ou sempre que a publicidade seja essencial à finalidade do mandado;
- d) quando a demora da notificação pessoal puder prejudicar seus efeitos;
- e) nos casos expressos em Lei.

§ 1º - Os órgãos e entidades de direito público, a quem pertencer, ou sob cuja posse ou guarda estiver o bem imóvel, serão notificados na pessoa de seu titular.

§ 2º - Quando pertencer ou estiver sob posse ou guarda da União ou do Estado do Espírito Santo, será cientificado o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional ou o Conselho Estadual de Cultura, respectivamente, para efeito de tombamento.

**Art. 218** - O mandado de notificação do tombamento deverá conter:

I - os nomes do órgão do qual promana o ato, do proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel a qualquer título, assim como os respectivos endereços;

II - os fundamentos de fato e de direito que justificam e autorizam o tombamento;

III - a descrição do bem imóvel, com a indicação de suas características e confrontações, localização, logradouro, número e denominação, se houver, estado de conservação, o nome dos confrontantes, em que quadra e que distância o separa da esquina mais próxima;

IV - a advertência de que o bem imóvel está definitivamente tombado e integrado ao Patrimônio Histórico e Sócio-Cultural do Município, se o notificado anuir, tácita ou expressamente ao ato, no prazo de 30 (trinta) dias, contados de recebimento da notificação;

V - a data e a assinatura da autoridade responsável.

**Art. 219** - Proceder-se-á, também, ao tombamento de bens imóveis, sempre que o proprietário o requerer, a juízo do Conselho do Plano Diretor Municipal, se o mesmo se revestir de requisitos necessários para integrar o patrimônio histórico e cultural do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



Parágrafo Único - O pedido deverá ser instruído com os documentos indispensáveis, devendo constar a descrição do bem imóvel e a consignação do requerente de que assume o compromisso de conservar o bem, sujeitando-se às cominações legais, ou apontar os motivos que o impossibilitem para tal.

**Art. 220** - No prazo desta Lei, o proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel poderá opor-se ao tombamento definitivo, através de impugnação, interposto por petição que será autuada em apenso ao processo principal.

**Art. 221** - A impugnação deverá conter:

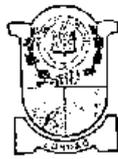
- I - a qualificação e a titularidade do impugnante em relação ao bem imóvel;
- II - a descrição e caracterização do bem imóvel;
- III - os fundamentos de fato e de direito, pelos quais se opõe ao tombamento, e que necessariamente deverão versar sobre:
  - a) a inexistência ou nulidade de notificação;
  - b) a exclusão do bem imóvel dentre os referidos nos critérios desta Lei;
  - c) perecimento do bem imóvel;
  - d) ocorrência de erro substancial contido na descrição e caracterização do bem imóvel.
- IV - as provas que demonstram a veracidade dos fatos alegados.

**Art. 222** - Será liminarmente rejeitada a impugnação quando:

- I - intempestiva;
- II - não se fundar em qualquer dos fatos mencionados no inciso III do artigo anterior.
- III - houver manifesta ilegitimidade do impugnante ou carência de interesse processual.

**Art. 223** - Recebida impugnação, será determinada:

- I - a expedição ou a renovação do mandato de notificação do tombamento, na hipótese da alínea "a" do inciso III do artigo anterior.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



II - a remessa dos autos, nas demais hipóteses, deverá seguir ao Conselho do Plano Diretor Municipal, para emitir pronunciamento fundamentado sobre a matéria de fato e de direito argüida na impugnação no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, podendo ficar, ratificar ou suprir o que for necessário para a efetivação do tombamento e a regularidade do processo.

**Art. 224** - Findo o prazo do inciso II do artigo anterior, os autos serão levados à conclusão do Prefeito municipal, não sendo admissível qualquer recurso de sua decisão.

Parágrafo Único - O prazo para a decisão final será de 45 (quarenta e cinco) dias e interromper-se-á sempre que os autos estiverem baixados em diligências.

**Art. 225** - Decorrido o prazo desta Lei, sem que seja oferecida a impugnação ao tombamento, o Conselho do Plano Diretor Municipal através de Resolução:

I - declarará definitivamente tombado o bem imóvel;

II - mandará que se proceda a sua inscrição no Livro do Tombo sob a responsabilidade do CPDM;

III - promoverá a averbação do tombamento no Registro de Imóvel, à margem de transcrição do domínio, para que se produzam os efeitos legais, em relação ao bem imóvel tombado e aos imóveis que lhe forem vizinhos.

## Seção II Dos Efeitos De Tombamento

**Art. 226** - Os bens tombados deverão ser conservados e em nenhuma hipótese poderão ser demolidos, destruídos ou mutilados.

§ 1º - As obras de restauração só poderão ser iniciadas mediante prévia comunicação e aprovação pelo Conselho do Plano Diretor Municipal.

§ 2º - A requerimento do proprietário, possuidor ou detentor, que comprovar insuficiência de recursos para realizar as obras de conservação ou restauração do bem, o Município poderá incumbir-se de sua execução, devendo as mesmas ser iniciadas dentro do prazo de 1 (um) ano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 227-** Os bens tombados ficam sujeitos à vigilância permanente dos órgãos municipais competentes, que poderão inspecioná-los, sempre que julgado necessário, não podendo os proprietários, possuidores, detentores ou responsáveis obstar por qualquer modo à inspeção, sob pena de multa.

Parágrafo Único - Verificada urgência para a realização de obras para conservação ou restauração em qualquer bem tombado, poderão os órgãos públicos competentes tomar a iniciativa de projetá-las e executá-las, independente da comunicação do proprietário, possuidor ou detentor.

**Art. 228** - Sem prévia consulta ao Conselho do Plano Diretor Municipal, não poderá ser executada qualquer obra nas vizinhanças do imóvel tombado, que lhe possa impedir ou reduzir a visibilidade ou que não se harmonize com o aspecto estético, arquitetônico ou paisagístico do bem tombado.

§ 1º - A vedação contida neste artigo estende-se à colocação de cartazes, painéis de propaganda, anúncios, tapumes ou qualquer outro objeto ou empachamento.

§ 2º - Para efeitos deste artigo, o Conselho do Plano Diretor Municipal deverá definir os imóveis da vizinhança que sejam afetados pelo tombamento, devendo notificar seus proprietários, quer do tombamento, quer das restrições a que se deverão sujeitar, e decorrido o prazo sem impugnação, proceder-se-á a averbação referida desta Lei.

**Art. 229** - Os proprietários dos imóveis tombados gozarão de isenção no impostos predial e territorial urbano - IPTU de competência do Município ou de redução de 50 % (cinquenta por cento) no IPTU os proprietários de imóveis que estiverem sujeitos às restrições impostas pelo tombamento vizinho.

Parágrafo Único - Após o tombamento pela municipalidade do imóvel, o proprietário poderá protocolar pedido de isenção ou redução do IPTU, conforme estabelecido no PDM, no cadastro imobiliário que terá prazo de 120 (cento e vinte) dias para providenciar.

**Art. 230** - Para efeito de imposição das sanções previstas nos artigos 165 e 166 do Código Penal, e sua extensão a todo aquele que destruir, inutilizar ou alterar os bens tombados, os órgãos públicos competentes comunicarão o fato ao Ministério Público, sem prejuízo da multa



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



aplicável nos casos de reparação, pintura ou restauração, sem prévia autorização do Conselho do Plano Diretor Municipal.

**Art. 231** - O Tombamento somente poderá ser cancelado através de Lei municipal:

I - a pedido do proprietário, possuidor ou detentor, e ouvido o Conselho do Plano Diretor Municipal desde que comprovado o desinteresse do poder público na conservação do bem imóvel, conforme disposto nesta lei, e não tenha sido o imóvel objeto de permuta ou alienação a terceiros da faculdade de construir.

II - por solicitação do Conselho do Plano Diretor Municipal desde que o imóvel não tenha sido objeto de permuta ou alienação a terceiros da faculdade de construir.

**Seção III**  
**Disposições Especiais**

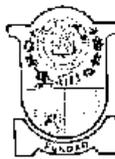
**Art. 232** - O Executivo municipal promoverá a realização de convênios com a União e o Estado do Espírito Santo, bem como acordos e contratos com pessoas naturais e pessoas jurídicas de direito privado, visando a plena consecução dos objetivos desta Seção.

**Art. 233** - A legislação federal e estadual será aplicada subsidiariamente pelo município.

Parágrafo Único - O município, sempre que conveniente à proteção do patrimônio ambiental, exercerá o direito de preferência na alienação de bens tombados, a que se refere o artigo 22 do Decreto Lei nº. 25, de 30 de novembro de 1937 ou o Direito de Preempção, conforme estabelecido neste PDM.

**CAPÍTULO V**  
**DA INSTITUIÇÃO DE UNIDADES DE CONSERVAÇÃO E ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**

**Art. 234-** Consideram-se áreas de preservação permanente aquelas que, pelas suas condições fisiográficas, geográficas, geológicas, hidrológicas, botânicas e climatológicas, formam um ecossistema de importância no meio ambiente natural, definidas nesta lei, com base no Código Florestal Lei Federal nº 12.651, de 25/05/2012.

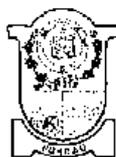


PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 235** - O município promoverá a proteção e conservação das florestas e demais formas de vegetação natural, consideradas de preservação permanente por força na Lei Federal nº 12.651, de 25/05/2012 que instituiu o Código Florestal, situadas:

- I - ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, em faixa marginal com largura mínima estabelecida naquele Código Florestal;
- II - ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais, desde o seu nível mais alto medido horizontalmente em faixa marginal, cuja largura mínima;
- III - nas nascentes permanentes ou temporárias, incluindo os olhos d'água, seja qual for sua situação topográfica, com faixa mínima de 50,00 m (cinquenta metros) e a partir de sua margem, de tal forma que proteja, em cada caso, a bacia de drenagem contribuinte;
- IV - nos topos de morros e montes;
- V - nas encostas ou parte destas, com declividade superior a 45°(quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;
- VI - nas restingas em qualquer localização ou extensão, quando recoberta por vegetação com função fixadora de dunas ou estabilizadora de mangues;
- VII - nos manguezais em toda a sua extensão, incluindo a faixa mínima de 30,00 m (trinta metros) das áreas de apicum;
- VIII - nas dunas localizadas em terrenos quartzosos marinhos ao longo do cordão arenoso litorâneo;
- IX - em vereda e em faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de cinquenta metros, a partir do limite do espaço brejoso e encharcado;
- X - nos locais de refúgio ou reprodução de aves migratórias;
- XI - nos locais de refúgio ou reprodução de fauna ameaçada de extinção e que constem de lista elaborada pelo Poder Público Federal, Estadual ou Municipal;
- XII - nas praias, em locais de nidificação e reprodução da fauna silvestre.
- XIII - nas áreas destinadas a formar faixas de proteção ao longo de rodovias, ferrovias e outros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 236** - As florestas e demais formas de vegetação natural de propriedade particular, enquanto contíguas com outras, são consideradas ou declaradas de preservação permanente, com base na Lei Federal nº 12.651, de 25/05/2012 que instituiu o Código Florestal.

**Art. 237** - O Município exercerá, por iniciativa própria, com base na Lei Federal nº 12.651, de 25/05/2012 que instituiu o Código Florestal, o poder de polícia na fiscalização e guarda das florestas e demais formas de vegetação natural.

**Art. 238** - Para efeito de imposição das sanções previstas no Código Penal, na Lei de Contravenções Penais e na Lei 9605, de 12 de fevereiro de 1998, relativas a lesões às florestas e demais formas de vegetação e a crimes ambientais, os órgãos públicos competentes comunicarão o fato ao Ministério Público.

**Seção I**  
**Do Sistema Municipal de Unidades de Conservação**

**Art. 239** - O Município, obedecendo as diretrizes e objetivos do Sistema Nacional de Unidades de Conservação, instituído pela Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, poderá criar unidades em seu território, visando a proteção integral ou, quando for o caso, o desenvolvimento e uso sustentado dos recursos naturais e estabelecendo um sistema Municipal de Unidades de Conservação - SMUC.

§ 1º - A criação de uma unidade de conservação deve ser precedida de estudos técnicos e de consulta pública que permitam identificar a localização, a dimensão e os limites mais adequados para a unidade, conforme se dispuser em regulamento.

§ 2º - No processo de consulta de que trata anterior, o Poder Público é obrigado a fornecer informações adequadas e inteligíveis à população local e a outras partes interessadas.

§ 3º - Na criação de Estação Ecológica ou Reserva Biológica não é obrigatória a consulta de que trata o § 1º deste artigo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 4º - As unidades de conservação do grupo de Uso Sustentável podem ser transformadas total ou parcialmente em unidades do grupo de Proteção Integral, por instrumento normativo do mesmo nível hierárquico do que criou a unidade, desde que obedecidos os procedimentos de consulta estabelecidos no § 1º deste artigo.

§ 5º - A ampliação dos limites de uma unidade de conservação, sem modificação dos seus limites originais, exceto pelo acréscimo proposto, pode ser feita por instrumento normativo do mesmo nível hierárquico do que criou a unidade, desde que obedecidos os procedimentos de consulta estabelecidos no § 1º deste artigo.

**Art. 240** - As unidades de conservação dividem-se em dois grupos, com características específicas:

I - Unidades de Proteção Integral;

II - Unidades de Uso Sustentável.

§ 1º - O objetivo básico das Unidades de Proteção Integral é preservar a natureza, sendo admitido apenas o uso indireto dos seus recursos naturais, com exceção dos casos previstos na legislação e regulamentos.

§ 2º - O objetivo básico das Unidades de Uso Sustentável é compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos seus recursos naturais.

§ 3º - O grupo das Unidades de Proteção Integral é composto pelas seguintes categorias de unidade de conservação:

I - Estação Ecológica;

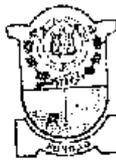
II - Reserva Biológica;

III - Parque Natural Municipal;

IV - Monumento Natural;

V - Refúgio de Vida Silvestre.

§ 4º - Constituem o Grupo das Unidades de Uso Sustentável as seguintes categorias de unidade de conservação:



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- I - Área de Proteção Ambiental;
- II - Área de Relevante Interesse Ecológico;
- III - Floresta Municipal;
- IV - Reserva Extrativista;
- V - Reserva de Fauna;
- VI - Reserva de Desenvolvimento Sustentável; e
- VII - Reserva Particular do Patrimônio Natural.

§ 5º - Fica desde logo identificadas as seguintes unidades de conservação integrantes do sistema municipal de unidades de conservação:

- I - Parque Natural Municipal do Goiapa-açú;
- II - Parque Natural Municipal Manguezal de Praia Grande.

§ 6º- No ato de criação de novas unidades de conservação ou de regularização das existentes, o Poder Executivo as integrará ao Sistema Municipal de Unidades de Conservação.

§ 7º- O Sistema Municipal de Unidades de Conservação se integrará e atuará de forma integrada com os Sistemas Estadual e Nacional de Unidades de Conservação.

**Art. 241-** As unidades de conservação, exceto Área de Proteção Ambiental e Reserva Particular do Patrimônio Natural, devem possuir uma zona de amortecimento e, quando conveniente, corredores ecológicos.

§ 1º - O órgão responsável pela administração da unidade estabelecerá normas específicas regulamentando a ocupação e o uso dos recursos da zona de amortecimento e dos corredores ecológicos de uma unidade de conservação.

§ 2º - Os limites da zona de amortecimento e dos corredores ecológicos e as respectivas normas de que trata o § 1º poderão ser definidas no ato de criação da unidade ou posteriormente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Art. 242** - As unidades de conservação devem dispor de um Plano de Manejo que deve abranger sua área, sua zona de amortecimento e os corredores ecológicos, incluindo medidas com o fim de promover sua integração à vida econômica e social das comunidades vizinhas.

Parágrafo único. O Plano de Manejo de uma unidade de conservação deve ser elaborado no prazo de cinco anos a partir da data de sua criação.

**Art. 243** - Cada unidade de conservação de Proteção Integral disporá de um Conselho Consultivo, presidido pelo órgão responsável por sua administração e constituído por representantes de órgãos públicos, de organizações da sociedade civil e por proprietários de terras, conforme se dispuser em regulamento e no ato de criação da unidade.

**Art. 244** - As unidades de conservação podem ser geridas por organizações da sociedade civil de interesse público com objetivos afins aos da unidade, mediante instrumento a ser firmado com o órgão responsável por sua gestão.

**Art. 245** - Os órgãos responsáveis pela administração das unidades de conservação podem receber recursos ou doações de qualquer natureza, nacional ou internacional, provenientes de organizações privadas ou públicas ou de pessoas físicas que desejarem colaborar com a sua conservação.

Parágrafo único. A administração dos recursos obtidos cabe ao órgão gestor da unidade, os quais serão utilizados exclusivamente na sua implantação, gestão e manutenção.

**Seção II**  
**Das Áreas Verdes**

**Art. 246** - São diretrizes relativas à política de Áreas Verdes, Praças, Parques urbanos e Jardins:

I - o adequado tratamento da vegetação enquanto elemento integrador na composição da paisagem urbana;

II - a incorporação das áreas verdes significativas particulares vinculando-as às ações da municipalidade destinadas a assegurar sua preservação e seu uso;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



III - a manutenção e ampliação da arborização de ruas, criando faixas verdes que conectem praças, parques ou áreas verdes;

IV - a criação de instrumento legal destinado a estimular parcerias entre os setores público e privado para implantação e manutenção de áreas verdes e espaços ajardinados ou arborizados;

V - a recuperação de áreas verdes degradadas de importância paisagístico-ambiental;

VI - o disciplinamento do uso, nas praças e nos parques municipais, das atividades culturais e esportivas, bem como dos usos de interesse turístico;

VII - a implantação de horto municipal com o objetivo de produção de mudas para fornecimento à população em geral e programas de arborização urbana.

**Art. 247** - São ações estratégicas para as Áreas Verdes, Praças, Parques urbanos e Jardins:

I - elaborar um Plano Diretor de Arborização urbana;

II - implantar áreas verdes em cabeceiras de drenagem e estabelecer programas de recuperação;

III - implantar o Conselho Gestor dos Parques Municipais;

IV - criar interligações entre as áreas verdes estabelecer e padrões tipológicos para a vegetação urbana;

V - promover programa de arborização nas escolas públicas municipais, postos de saúde e demais equipamentos comunitários.

## CAPÍTULO VI

### DA CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO

**Art. 248** - Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos ininterruptamente, e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana das Zonas Especiais de Interesse Social 01 e 02, definidas no Anexo 02, Mapa de Zoneamento Urbanístico, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º - A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º - O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

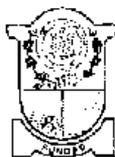
§ 3º - Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

**Art. 249** - O requerimento administrativo para outorga de direitos será dirigido à autoridade competente para sua decisão e desde logo instruído com a prova documental que o interessado dispõe, devendo indicar:

- I. o nome, a qualificação e o endereço do requerente;
- II. os fundamentos de fato e de direito do pedido;
- III. a providência pretendida;
- IV. as provas em poder da Administração que o requerente pretende ver juntadas aos autos".

Parágrafo único. O requerente deverá também:

- I. mencionar sua qualificação pessoal e juntar uma cópia simples de um documento de identidade;
- II. declarar, expressamente, sob as penas da lei:
  - a) que não é proprietário urbano nem rural;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



b) que até 30 de junho de 2001, possui como sua, por 5 (cinco) ou mais anos, ininterruptos e sem oposição, área urbana contínua, não excedente de 250 metros quadrados,

c) que nela tem sua morada;

III. individualizar o imóvel, mencionando:

a) localização (Distrito e localidade) e denominação, se houver;

b) área aproximada, em metros quadrados;

c) dimensões aproximadas;

d) vias de acesso.

Parágrafo Único - Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública a Concessão de Direito Real de Uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

## CAPÍTULO VII

### DA CONCESSÃO DO USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

**Art. 250** - Tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos ininterruptamente, e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural, conforme Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001.

Parágrafo Único - A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida, na forma desta Lei, nas Zonas Especiais de Interesse Social 01 e 02, definidas no Anexo 04, Mapa de Zoneamento Urbanístico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 251** - É facultado ao Poder Público dar autorização de uso àquele que, até 30 de junho de 2001, possui como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público, situado em área urbana, utilizando-o para fins comerciais.

§ 1º - A autorização de uso de que trata este artigo será conferida de forma gratuita.

§ 2º - O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 3º - Aplica-se à autorização de uso prevista no caput deste artigo, no que couber, o disposto nos artigos. 4º e 5º da Medida Provisória No 2.220, de 4 de setembro de 2001.

## CAPÍTULO VIII

### DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

**Art. 252** - Ficam identificadas as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 01 a 04, delimitadas no Anexo 04, Mapa de Zoneamento Urbanístico, como as áreas objeto de, com fulcro no art. 5º da Lei 10. 257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, fixados o prazo e as condições para implementação da referida obrigação, nos termos do PDM.

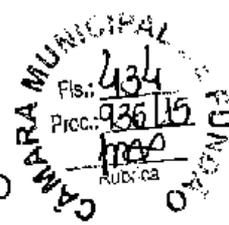
§ 1º - Considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

§ 2º - O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º - A notificação far-se-á:



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



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

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

§ 4º - Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

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

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º - Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

**Art. 253** - A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

## CAPÍTULO IX DO USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

### Seção I Do Usucapião Urbano

**Art. 254** - O usucapião, em terras particulares, leva à aquisição do domínio pleno, ou seja, a propriedade com suas características intrínsecas de uso, gozo e disponibilidade, desde que respeitada sua função social.

**Art. 265** - O usucapião, de acordo com o artigo 183 da Constituição Federal e artigo 9º da Lei 10. 257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, é assegurado para aquele que possuir, como sua, área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 1º - O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º - O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º - Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

## Seção II

### Do Usucapião Urbano Coletivo

**Art. 256** - As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, de acordo com o Estatuto da Cidade, artigo 10, da Lei 10.237, de 10 de julho de 2001, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º - O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º - A usucapião especial coletiva de imóvel urbano declarada pelo juiz, mediante sentença, servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º - O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 4º - As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 257-** As áreas urbanas ocupadas por populações de baixa renda e caracterizadas como loteamentos irregulares ou clandestinos onde a comunidade tem a posse comum ou coletiva configura a composses prevista no artigo 1.199 do Código Civil, no qual cada possuidor tem a posse sobre partes ideais da coisa, exercendo-a de modo que não se exclua igual direito por parte de cada um dos compossuidores.

**Art. 258 -** As partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial a que se refere o artigo 12 da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, receberão do Município, orientação quanto ao direito do benefício de que trata o parágrafo 2º, da justiça e assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Parágrafo único - São partes de que trata o caput deste artigo:

I - o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II - os possuidores, em estado de composses;

III - como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

## CAPÍTULO X

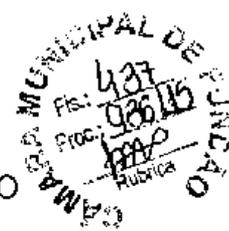
### DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

**Art. 259 –** Aos ocupantes de área de propriedade do Município, inscritas nas Zonas Especiais de Interesse Social 01 e 02, conforme Mapa do Zoneamento Urbanístico, Anexo 02, descritas conforme esta lei, será concedido o Direito de Superfície, previsto nos artigos. 21 a 24 da Lei 10. 257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, que Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências, observando-se o preenchimento, pelos mesmos, das seguintes condições:

I – possuir como sua a área, a pelo menos cinco anos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



II – declaração de não ser proprietário de qualquer imóvel urbano ou rural;

III – não possuir dívidas pendentes perante o Poder Público Municipal.

§ 1º – Poderá ser somada a posse dos posseiros antecessores, para fins do previsto no inciso I deste artigo.

§ 2º - À concessão de que trata o caput deste artigo dispensa licitação por tratar-se de matéria de relevante interesse social e de situação fática consolidada.

§ 3º – Ao programa de regularização fundiária aplica-se o disposto estabelecido pela presente lei, através da concessão do direito de superfície.

**Art. 260** – O direito de superfície de que trata o artigo anterior será individualizado, preservando formas coletivas de titulação e organização do espaço territorial.

§ 1º – A concessão do direito de superfície será acompanhada pelas entidades representativas dos ocupantes.

§ 2º – Não será permitida mais de uma concessão ao mesmo titular.

**Art. 261** - A concessão do direito de superfície de que trata esta lei será feita mediante contrato particular de concessão ou escritura pública, que serão registrados no cartório de registro de imóveis.

§ 1º - O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, para os fins determinados no ato de concessão, atendida a legislação urbanística municipal e a lei federal 6766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações.

§ 2º - A concessão do direito de superfície será gratuita.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 3º - O superficiário deverá registrar a concessão no cartório de registro de imóveis e arcará com às custas de tabelião e registro.

§ 4º - O beneficiário do direito de superfície responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, a partir desta.

§ 5º - O direito de superfície poderá ser transferido a terceiros pelo superficiário, por escritura pública.

§ 6º - O superficiário poderá vender as acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, juntamente com a transferência do direito de superfície.

§ 7º - Sobre a transferência de que trata o § 5o e 6o deste artigo incidirão os tributos cabíveis.

§ 8º - O superficiário poderá dar em garantia o direito de superfície e o imóvel, para financiar acessões e benfeitorias a serem introduzidas no imóvel.

§ 9º - Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

§ 10º - O contrato particular de concessão será formulado na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da lei federal n. 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterado pela lei federal nº 5.049 de 29 de junho de 1966..

§ 11º - O contrato particular de concessão possuirá obrigatoriamente cláusulas e itens onde conste:

- a) qualificação dos superficiários;
- b) descrição e confrontações do imóvel;
- c) direitos, obrigações e gravames previstos nesta lei;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- d) obrigatoriedade de averbação no registro de imóveis em 15 (dias) a contar da assinatura, nos termos da lei federal n. 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterado pela lei federal n. 5.049 de 29 de junho de 1966.
- e) multa pelo descumprimento das obrigações, a ser estipulada por decreto do Poder Executivo;
- f) referência à lei federal n. 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterado pela lei federal n. 5.049 de 29 de junho de 1966.
- g) declaração de que o beneficiário conhece os termos desta lei e que cumpre os requisitos do desta lei;
- h) foro da comarca de Fundão;
- i) local e data;
- j) assinatura das partes e duas testemunhas.

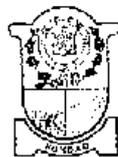
**Art. 262** - Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o município, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

**Art. 263** - Extingue-se o direito de superfície:

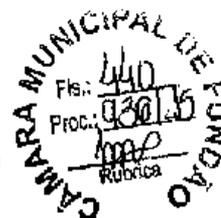
I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

**Art. 264** - Extinto o direito de superfície de que trata esta lei, o município recuperará o pleno domínio do terreno desde que indenize as acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 1º - A extinção do direito de superfície deverá ser aprovada pela Câmara Municipal de Vereadores.

§ 2º - Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 3º - A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

**Art. 265** - Na vigência de casamento ou de união estável a que se refere o § 3º do art. 226 da Constituição Federal, o Direito de Superfície de que trata esta lei será concedido ao homem e à mulher simultaneamente e, havendo separação de fato após esta concessão, terá preferência para continuar a beneficiar-se dela o membro do casal que conservar a efetiva guarda dos filhos menores.

**Art. 266** - Os dispositivos desta lei aplicam-se a áreas pertencentes à classe de bens dominiais de propriedade plena ou de direitos reais do Município.

**Art. 267** - No processo de regularização fundiária, decreto do prefeito municipal determinará para as áreas, os usos permitidos e os índices de aproveitamento urbanísticos a vigorar na ZEIS 01 e 02.

Parágrafo único. Buscar-se-á respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, igrejas, clubes, comunidades, escolas, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviço e outras atividades comerciais.

**Art. 268** - A concessão do Direito de Superfície de que trata esta lei poderá ser solicitada por encaminhamento individual ou coletivo.

§ 1º - No requerimento deverá constar a finalidade para a qual o beneficiário pretende usar o imóvel, observando as áreas e os usos permitidos, estabelecidos na forma desta lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 2º - Na solicitação deverá constar expressamente a aceitação do beneficiário aos termos e condições previstas nesta lei.

§ 3º - Caso o direito de superfície seja solicitado para finalidade que não seja a moradia própria, o beneficiário deverá recolher o ITBI devido.

§ 4º - Preenchidos os requisitos da presente lei, pelo requerente, será concedido o direito de superfície por decreto do poder executivo, onde constará a obrigação do beneficiário.

§ 5º - Após a expedição do decreto de que trata o parágrafo anterior será lavrada escritura pública ou contrato particular de concessão.

**Art. 269** - Os ocupantes da área de propriedade do município, descritas como Zonas Especiais de Interesse Social, demarcadas no Mapa do Zoneamento Urbanístico, Anexo 04 desta Lei, terão o prazo de 360 (trezentos e sessenta dias), a partir da entrada em vigor desta lei, para requerer o direito de superfície.

### **CAPÍTULO XI DO DIREITO DE PREEMPÇÃO**

**Art. 270** - O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º - O Plano Diretor Municipal de Fundão delimita as Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS 01 e 02, no Anexo 02. Mapa do Zoneamento Urbanístico, e nestas áreas poderá incidir o direito de preempção, conforme lei específica identificando os terrenos e estabelecendo pelo menos uma das finalidades previstas nesta lei.

§ 2º - O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência de cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência, fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

**Art. 271** - O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§ 1º - Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.

§ 2º - O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da vigência desta lei que a delimitou.

**Art. 272** - O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º - À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º - O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 3º - Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º - A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º - Ocorrida a hipótese prevista no § 5º, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## CAPÍTULO XII DA OUTORGA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE ALIENAÇÃO DE USO

**Art. 273** - A Prefeitura poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário e, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001- Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta lei e que irá compor o FUNDERF.

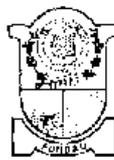
**Art. 274** – As áreas passíveis de outorga onerosa, nos termos do artigo anterior, são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do coeficiente de aproveitamento estabelecido para a zona, mediante contrapartida financeira, e devem ser analisados e aprovados pelo CPDM, através de resolução, homologada por ato do Executivo Municipal.

§ 1º - A outorga onerosa poderá ser aplicada na regularização de edificações.

§ 2º - O potencial construtivo adicional, a ser concedido através da outorga onerosa, será para o coeficiente de aproveitamento máximo de até duas vezes o estabelecido no PDM para a respectiva zona e deverá valer para um período não inferior a dois anos.

**Art. 275** A contrapartida financeira que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada pela fórmula:

Rua São José, 135 – Centro – Fundão – ES – CEP 29185.000 – Tel.: (27) 3267-1724



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



$$SC = (Cam - Ca)^2 \times VV$$

onde:

SC = valor do solo criado,

Ca = coeficiente de aproveitamento do terreno,

Cam = coeficiente de aproveitamento máximo,

VV = valor venal do terreno, utilizado para o cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial e Urbana (IPTU).

**Art. 276** - Os procedimentos para aplicação da outorga onerosa, bem como taxa relativa a serviços administrativos, deverão ser fixados por ato do Executivo, consultado o CPDM, fixando o prazo máximo de sua utilização e a publicação de edital com essa finalidade.

Parágrafo Único - Estão isentos da outorga onerosa do direito de construir os hospitais, as escolas e empreendimentos habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda.

### CAPÍTULO XIII

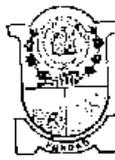
#### DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 277** - O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá exercer em outro local o direito de construir, ou aliená-lo, mediante escritura pública, autorizado pelo Executivo, após consultado o CPDM, quando o respectivo imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, interesse ambiental, arqueológico, cultural, histórico, paisagístico ou social;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e implantação de habitação de interesse social.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 1º - A mesma faculdade prevista neste artigo poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput deste artigo.

§ 2º - A aplicação do instrumento previsto no caput deste artigo fica condicionada ao abastecimento d'água e esgotamento sanitário no imóvel de recepção do direito de construir, e à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV nos casos em que o acréscimo de potencial transferido somado à área permitida enquadrar a edificação na exigência da sua elaboração.

§ 3º - A transferência do direito de construir será estabelecida por resolução do CPDM homologada por ato do Executivo Municipal, caso a caso, especificando-se:

I – definição do imóvel doador do direito de construir, do respectivo potencial de construção a ser transferido e da finalidade a ser dada ao mesmo imóvel;

II – definição do imóvel receptor, do potencial adicional de construção que o mesmo poderá receber e de todos os índices urbanísticos;

III – as recomendações do Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV.

§ 4º – É vedada a aplicação da transferência do direito de construir de áreas de risco e de preservação permanentes consideradas não edificantes nos termos da legislação pertinente.

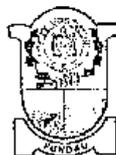
§ 5º - Não será permitida a transferência de área construída acima da capacidade da infra-estrutura local ou que gere impactos no sistema viário, degradação ambiental e da qualidade de vida da população local.

**Art. 278** - O CPDM, através de resolução, fundamentará ato do Executivo municipal na regulamentação para uso da transferência do direito de construir.

#### CAPÍTULO XIV

#### DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

**Art. 279** - A operação urbana consorciada será utilizada em empreendimentos conjuntos da iniciativa privada e dos poderes públicos, sob a coordenação do poder municipal, a serem realizados em áreas predeterminadas, que visem a integração e a divisão de competência e recursos para a execução de projetos comuns.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 280** - Operações urbanas consorciadas são um conjunto de medidas coordenadas pelo município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infra-estrutura e do sistema viário, numa determinada área e perímetro.

Parágrafo Único - Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

**Art. 281-** As operações urbanas consorciadas têm como finalidades:  
I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

II - intervenções urbanísticas de porte e requalificação de áreas consideradas subutilizadas;

III - implantação de habitação de interesse social;

IV - ampliação e melhoria da estrutura viária e de transporte coletivo;

V - implantação de espaços e equipamentos públicos;

VI - valorização do patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;

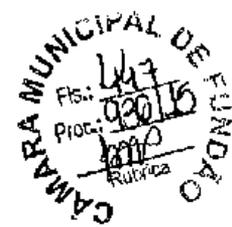
**Art. 282** - Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, após consultado o CPDM:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente e o impacto de vizinhança;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 283** - A operação urbana consorciada poderá ocorrer por iniciativa do poder público ou através de propostas dos interessados, avaliado o interesse público da operação pelo órgão de planejamento e ouvido o CPDM.

**Art. 284** - Lei de iniciativa do poder Executivo regulamentará a operação urbana consorciada, dispondo, dentre outros aspectos, sobre:

I - definição das áreas onde será permitida a implantação de operações urbanas consorciadas;

II - formas de participação dos interessados;

III - destinação dos recursos da operação.

**Art. 285** - Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, que conterà, no mínimo:

I - delimitação do perímetro da área de abrangência;

II - finalidade da operação;

III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV - estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança;

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;

VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VIII - instrumentos urbanísticos previstos na operação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



IX - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

X - estoque de potencial construtivo adicional;

XI - forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

XII - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo único - Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX do caput deste artigo irão para o FUMDUR e serão aplicados prioritariamente nos programas de regularização fundiária, definidos na lei de criação da operação urbana consorciada.

## CAPÍTULO XV DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

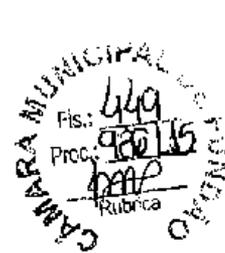
### Seção I Disposições Gerais

**Art. 286** - A regularização fundiária consolidada na política urbana conforme previsto no artigo 183 da Constituição Federal e no Estatuto da Cidade nos termos do inciso V do artigo 4º consistirá na aplicação dos seguintes instrumentos jurídicos:

- a) A delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- b) A Concessão de Direito Real de Uso, de acordo com o Decreto-lei nº 271, de 20 de fevereiro de 1967;
- c) A Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- d) O Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- e) O direito de preempção;
- f) A Assistência Técnica e Jurídica Gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 287** - A regularização fundiária terá, dentre outros, os seguintes objetivos:

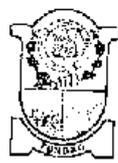
- a) estimular a urbanização e qualificação de áreas de infra-estrutura básica incompleta e com carência de equipamentos sociais;
- b) urbanizar, requalificar e regularizar favelas, loteamentos irregulares e cortiços, visando sua integração nos diferentes bairros;
- c) adequar a urbanização às necessidades decorrentes de novas tecnologias e modo de vida;
- d) possibilitar a ocorrência de tipologias arquitetônicas diferenciadas e facilitar a reciclagem das edificações para novos usos;
- e) evitar a expulsão de moradores de baixa renda das áreas consolidadas da Cidade, providas de serviços e infra-estrutura urbana;

**Art. 288** - O titular da Secretaria Municipal de Obras será responsável pela regularização de loteamentos, devendo designar equipe técnica para atuar seguindo as seguintes diretrizes, sob coordenação de um de seus integrantes.

I - propor políticas de atuação às diversas instâncias de governo envolvidas, visando: ao aprimoramento dos procedimentos de regularização dos loteamentos e vilas inscritos; à efetivação das ações que venham a coibir a proliferação de loteamentos clandestinos na cidade; à produção de alternativas de acesso à habitação para as populações de baixa renda;

II - efetivar o planejamento de ações integradas, entre os diversos órgãos competentes, para a solução das questões referentes à regularização dos loteamentos inscritos;

III - Promover as atividades necessárias à regularização fundiária e urbanística de loteamentos e parcelamentos irregulares;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



IV - Proferir despacho final nos processos relativos a loteamentos e parcelamentos irregulares;

V - Expedir Auto de Regularização de loteamentos e parcelamentos irregulares;

VI - Encaminhar representação ao Ministério Público, visando a promoção da competente ação legal;

VII - Acionar o Departamento Judicial da Procuradoria Geral do Município visando à promoção das medidas cabíveis na esfera civil;

VIII - Acionar os órgãos municipais ou estatais, visando a competente ação fiscalizatória.

**Art. 289** - Cabe ao Coordenador da equipe técnica:

I - coordenar com vistas à viabilização, junto aos seus respectivos órgãos, o programa de urbanização e regularização fundiária de loteamentos;

II - solicitar informações relativas aos processos de regularização urbanística e fundiária dos loteamentos;

III - encaminhar e submeter às instâncias governamentais competentes as propostas e planos elaborados pela equipe;

IV - convocar e presidir as reuniões equipe;

V - apresentar a avaliação sobre a regularização dos loteamentos e ocupações.

VI - dar parecer técnico sobre a regularização de edificações.

**Art. 290** - Os moradores em loteamentos irregulares e clandestinos de baixa renda poderão solicitar, através de suas organizações representativas, a inscrição junto à Secretaria de Obras, desde que atendidas as condições estabelecidas nesta lei e em regulamento.

Parágrafo único. Inscrito o loteamento de que trata o artigo anterior, a equipe técnica deverá adotar as providências para a regularização da área e, após a conclusão dos trabalhos encaminhará os resultados para o Conselho do Plano Diretor Municipal para resolução e ao Executivo para homologação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 291** – As ações para regularização deverão atender as seguintes etapas:

I – Protocolização de pedido junto à Secretaria de Desenvolvimento.

II – Análise técnica e jurídica do pedido, contendo:

- a) Análise urbanística;
- b) Análise fundiária;
- c) Características sócio-econômicas;
- d) Levantamento planialtimétrico;
- e) Elaboração da planta de regularização;

III – Elaboração do plano de regularização e urbanístico da área a ser regularizada, a ser submetido ao CPDM.

IV – Comprovação de que a área está delimitada na Lei do Plano Diretor Municipal em uma das áreas definidas como ZEIS;

V – Instituição, por ato do Prefeito municipal, do Conselho Gestor, com composição paritária de representantes de órgãos governamentais e da sociedade civil;

VI - Publicação de decreto do plano de urbanização no Diário Oficial;

VII - Emissão da resolução de homologação da regularização pelo CPDM ;

VIII - Averbação no cartório de Registro de Imóveis;

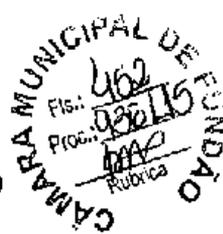
IX – Entrega dos títulos aos moradores.

**Art. 292** - A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, não poderá contrariar o disposto nos artigos. 3º e 4º da Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979, ressalvado o disposto no § 1º desse último.

**Art. 293** – Conforme determina a Lei Federal n. 9.934 de 20 de dezembro de 1999, as custas e emolumentos devidos aos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, nos atos relacionados com a aquisição imobiliária para fins residenciais, oriundas de programas e convênios com a União, Estados, Distrito Federal e Municípios, para a



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



construção de habitações populares destinadas a famílias de baixa renda, pelo sistema de mutirão e autoconstrução orientada, serão reduzidos para vinte por cento da tabela cartorária normal, considerando-se que o imóvel será limitado a até sessenta e nove metros quadrados de área construída, em terreno de até duzentos e cinquenta metros quadrados.

Parágrafo único. Os cartórios que não cumprirem o disposto no artigo anterior ficarão sujeitos a multa prevista na Lei Federal n. 9.934 de 20 de dezembro de 1999.

## Seção II

### **Das Diretrizes Para a Regularização de Assentamentos Precários, Conjuntos Habitacionais, Loteamentos e Edificações**

**Art. 294** - Normas específicas, fixadas por ato do Executivo Municipal, consultado o CPDM, estabelecerão os procedimentos para regularizar as seguintes situações:

I - parcelamentos do solo implantados irregularmente;

II - empreendimentos habitacionais promovidos pela administração pública direta e indireta;

III - favelas;

IV - edificações executadas e utilizadas em desacordo com a legislação vigente.

§ 1º - No prazo definido para a revisão deste Plano Diretor Municipal, após 2011, não deverá ser editada mais de uma lei que trate das situações de regularização previstas nos incisos I e IV do "caput" deste artigo.

§ 2º - Para a execução dos objetivos desta lei, o Executivo deverá, na medida do possível, garantir assessoria técnica, social e jurídica gratuita à população de baixa renda.

**Art. 295** - Os parcelamentos do solo para fins urbanos implantados irregularmente poderão ser regularizados com base nesta lei desde que contenha no mínimo:



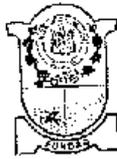
PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- I - os requisitos urbanísticos e jurídicos necessários à regularização, com base na Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei Federal nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999 e os procedimentos administrativos;
- II - o estabelecimento de procedimentos em Termo de Compromisso que garantam os meios para exigir do loteador irregular o cumprimento de suas obrigações;
- III - a possibilidade da execução das obras e serviços necessários à regularização pela Prefeitura ou associação de moradores, sem isentar o loteador das responsabilidades legalmente estabelecidas;
- IV - o estabelecimento de normas no plano urbanístico, estabelecido por ato do Executivo Municipal e consultado o CPDM, conforme esta lei, que garantam condições mínimas de acessibilidade, habitabilidade, saúde, segurança;
- V - o percentual de áreas públicas, a critério do CPDM, a ser exigido e alternativas quando for comprovada a impossibilidade da destinação;
- VI - As ações de fiscalização necessárias para coibir a implantação de novos parcelamentos irregulares;
- VII - A previsão do parcelamento das dívidas acumuladas junto ao erário público como o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, quando houver.

**Art. 296** - Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado e havendo manifestação para sua regularização, a destinação de áreas públicas exigidas nesta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. No caso de que trata o caput deste artigo, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, ou a diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas para fins de regularização.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 297** - É responsabilidade do Executivo promover a regularização fundiária das favelas, incorporando-as ao tecido urbano regular, garantindo aos seus moradores condições dignas de moradia, acesso aos serviços públicos essenciais e o direito ao uso do imóvel ocupado.

§ 1º - O Executivo poderá encaminhar leis para desafetação das áreas públicas municipais, da classe de bens de uso comum do povo, ocupadas por habitações de população de baixa renda.

§ 2º - O Executivo poderá outorgar a concessão de uso especial para fins de moradia, prevista na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e na Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001 e conforme esta Lei.

§ 3º - A urbanização das favelas deverá respeitar normas e padrões urbanísticos especiais, definidos pelo Executivo em plano urbanístico, consultado o CPDM, conforme esta Lei.

§ 4º - A urbanização deverá, em todas suas etapas, ser desenvolvida com a participação direta dos moradores e de suas diferentes formas de organização, quando houver.

§ 5º - Os programas de urbanização deverão priorizar as áreas de risco, e estabelecer e tornar públicos os critérios e prioridades de atendimento.

**Art. 298** - As edificações e usos irregulares poderão ser regularizados com base nesta lei desde que contenha no mínimo:

- I - os requisitos técnicos, jurídicos e os procedimentos administrativos;
- II - as condições mínimas para garantir higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade, podendo a Prefeitura exigir obras de adequação quando necessário;
- III - a exigência de anuência ou autorização dos órgãos competentes, quando se tratar de regularização em áreas de proteção e preservação ambiental, cultural,



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



paisagística, dos mananciais, e quando se tratar de instalações e equipamentos públicos, e atividades sujeitas ao licenciamento ambiental.

Parágrafo Único - Lei específica poderá prever a regularização mediante outorga onerosa quando a área construída a regularizar for superior à permitida pelo coeficiente de aproveitamento em vigor à época da construção.

## TÍTULO V DAS EDIFICAÇÕES

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 299** - Toda e qualquer construção, reforma e demolição e movimento de terra efetuada a qualquer título no território do município é regulada pela presente lei, observadas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

**Art. 300** - Para os efeitos desta lei ficam dispensados de apresentação de projeto, ficando contudo sujeitas a concessão de licença, as seguintes obras:

I - conserto de pavimentação de passeio;

II - construção de muros no alinhamento dos logradouros, desde que apresentada planta de situação do imóvel;

III - rebaixamento de meio fio.

**Art. 301**- São isentos de pagamento da taxa de licença para construção:

I - os serviços de remendos e substituições de revestimentos de muros, substituição de telhas partidas, calhas e condutores em geral, construção de calçadas no interior dos terrenos edificados.

II - os serviços de pintura, reparos em pisos, cobertura e revestimentos das edificações.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



III- os barracões para obras, desde que comprovada a existência do projeto aprovado para o local.

**Art. 302** - O objeto deste Título é disciplinar a aprovação, a construção e a fiscalização assim como as condições mínimas que satisfaçam a segurança, o conforto, a higiene, e a salubridade das obras em geral.

## **CAPÍTULO II DOS PROFISSIONAIS HABILITADOS A PROJETER E CONSTRUIR**

**Art. 303-** São considerados profissionais legalmente habilitados para projetar, orientar e executar obras no Município de Fundão, os registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou do Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo - CAU, Seccional do Espírito Santo.

**Art. 304-** A responsabilidade pela elaboração dos projetos, cálculos e especificações apresentadas, cabe exclusivamente, aos profissionais que os assinarem como autores, e a execução das obras aos que tiverem assinado como seus responsáveis, não assumindo a Prefeitura, em consequência da aprovação, qualquer responsabilidade.

## **CAPÍTULO III DA APROVAÇÃO DO PROJETO E DA LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO**

### **Seção I DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 305-** Todas as obras de construção, acréscimo, modificação ou reforma a serem executadas no município de Fundão, serão precedidas dos seguintes atos administrativos:

I - aprovação do projeto;

II - licenciamento da construção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



Parágrafo Único - A aprovação e licenciamento de que tratam os incisos I e II poderão ser requeridos de uma só vez, devendo, neste caso, os projetos estarem completos com todas as exigências desta Lei.

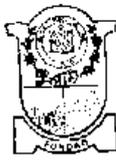
**Art. 306** - A Prefeitura poderá elaborar e fornecer projetos de construções populares para atender as classes de população de baixa renda.

## Seção II

### DA APROVAÇÃO DE PROJETOS

**Art. 307** - A Municipalidade concederá a aprovação de projetos de edificação mediante os seguintes documentos:

- I - requerimento solicitando a aprovação de projetos, assinado pelo proprietário ou procurador legalmente habilitado;
- II - cópia xerox autenticada do registro atualizado do terreno do cartório de Registro Geral de Imóveis;
- III- cópia autenticada da Certidão Negativa de Tributo Municipal, relativa a terreno ou casa conforme o caso;
- IV- autorização do proprietário e do cônjuge, se casado, acompanhadas do título de propriedade do imóvel, legalmente registrado, caso a pretensa construção venha ser edificada sobre imóvel alheio;
- V - anotação de responsabilidade técnica (ART) pelos projetos;
- VI - aprovação do Corpo de Bombeiros, quando necessário;
- VII - aprovação do órgão estadual e ou municipal competente relativo à saúde pública e ao meio ambiente, quando necessário;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



VIII - projetos da construção em 03 (três) vias, sendo 01 (uma) original em papel vegetal e 02 (duas) cópias em papel ou apresentação em arquivo digital, extensão DWG;

IX - planta de situação e localização do terreno, em 03 (três) vias em papel.

Parágrafo Único - A obrigação estabelecida no inciso VI, deste artigo somente será obrigatória nos seguintes casos:

- a) - edificação com mais de três pavimentos, contando-se o pavimento térreo e em subsolo ou edificações com área total construída superior a 900,00m<sup>2</sup> (novecentos metros quadrados);
- b) - locais de reuniões, como restaurantes, bares, boates, templos, cinema, teatros e ginásios de esporte, com capacidade para o público igual ou superior a 100 (cem) no pavimento de maior lotação;
- c) - edificações que tenham exigência de escadas enclausuradas ou à prova de fumaça;
- d) - postos de abastecimento de combustíveis e lubrificantes, depósitos de inflamáveis líquidos, indústrias ou depósitos de explosivos.

**Art. 308** - Os projetos deverão ser apresentados ao órgão competente da Prefeitura Municipal contendo os seguintes elementos:

I - planta de situação e localização do terreno na escala mínima de 1:500 (um para quinhentos), ou 1:1000 ( um para mil ) quando a maior dimensão for superior a 100,00m (cem metros), constando :

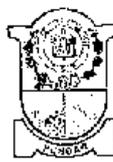
- a) - a projeção da edificação ou das edificações dentro do lote e outros elementos existentes no seu entorno que melhor identifiquem sua localização;
- b) - as dimensões das divisas do lote e as dos afastamentos da edificação, em relação às divisas, e a outra edificação por ventura existente;
- c) - as cotas de largura do logradouro e dos passeios contíguos ao lote;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- d) - orientação do norte magnético;
- e) - indicação do logradouro público, da numeração do lote a ser construído e dos lotes vizinhos, bem como da quadra correspondente;
- f) - relação contendo área do lote, área de projeção de cada unidade, cálculo da área total de cada unidade, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento;
- g) indicação da vaga de veículo e da área permeável;
- II - planta baixa de cada pavimento distinto, na escala 1:50 (um para cinquenta) ou 1:100 ( um para cem ) quando a maior dimensão for superior a 40,00m (quarenta metros), contendo:
- a) - as dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagem e áreas de estacionamento;
- b) - a finalidade de cada compartimento;
- c) - os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
- d) - indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais das obras.
- e) - indicação dos níveis em todos os compartimentos
- f) - indicação de muros e portões conforme o projeto.
- III - cortes transversais e longitudinais indicando a altura dos compartimentos, níveis de pavimentos, altura das janelas e peitoris, caixa d'água (mesmo que seja em projeção) e representação das lajes de piso e teto, identificação dos compartimentos e demais elementos necessários à compreensão do projeto, na escala 1:50 ( um para cinquenta ) ou 1:100 ( um para cem) quando a maior dimensão da edificação for superior a 40,00m (quarenta metros);



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



IV - planta de cobertura com indicação dos caimentos e dimensões das águas e beirais, indicação da caixa d'água (mesmo que seja em projeção), na escala mínima de 1:200 ( um para duzentos );

V - elevação da fachada ou das fachadas voltadas para a via pública, na escala 1:50 (um para cinquenta ) ou 1:100 ( um para cem ) quando a maior dimensão da edificação for superior a 40,00m ( quarenta metros );

VI - legenda ou carimbo, do lado inferior direito da prancha, contendo indicação da natureza e local da obra, numeração das pranchas, nome, assinatura e CPF/CNPJ do proprietário, nome, assinatura e número do registro no CREA ou CAU do autor do projeto, nome, assinatura e número do registro do CREA ou CAU, do responsável técnico pela execução da obra e espaços livres para carimbos de aprovações.

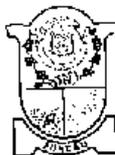
VII – Apresentar em todas as pranchas do projeto um quadro geral de áreas com os seguintes elementos: Área total do terreno, área total de projeção da edificação, área permeável, área construída/taxa de ocupação do terreno, coeficiente de aproveitamento.

**Art. 309** - A Prefeitura terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis, a contar da data do requerimento, para se pronunciar sobre o projeto apresentado.

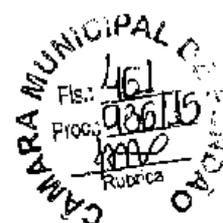
§ 1º- Quando for necessário o comparecimento do interessado ao órgão competente da Prefeitura, o prazo ficará acrescido do período entre a data da notificação e a do seu comparecimento, o qual não poderá exceder a 5 (cinco) dias úteis, exceto no caso em que o requerente não resida no Município, devendo ser notificado por A.R.

§ 2º - O prazo será dilatado nos dias que se fizerem necessários para ouvir outras repartições ou entidades públicas estranhas à Prefeitura.

**Art. 310** - A aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte da Prefeitura, do direito de propriedade do terreno.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 311** - O licenciamento da construção será concedido mediante apresentação dos seguintes documentos:

I - requerimento solicitando licenciamento da edificação, constando o nome e a assinatura do profissional habilitado responsável pela execução dos serviços e prazo para a conclusão destes;

II - pagamento das taxas de licenciamento para execução dos serviços, a serem gerados pelo setor tributário;

III - apresentação do projeto aprovado;

IV - apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) pela execução da obra;

V - certidão negativa de tributos municipais.

VI - Cópia da matrícula e do comprovante de ISS do Responsável Técnico pela execução da obra junto a Prefeitura Municipal de Fundão.

Parágrafo Único - Junto ao pedido de licença deverá ser requerido o alvará de alinhamento do terreno.

**Art. 312** - Os pedidos de licença de obras, incidentes sobre terrenos situados em áreas de preservação, edificações tombadas ou áreas de Marinha, deverão ser precedidos de exames e aprovação dos respectivos órgãos.

**Seção IV**  
**DA VALIDADE DA APROVAÇÃO DO PROJETO E**  
**LICENCIAMENTO**

**Art. 313**- A aprovação dos projetos terá validade de 02 (dois) anos, a contar da data do seu deferimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 314** - A revalidação de aprovação dos projetos poderá ser requerida pelo interessado nos termos desta Lei, devendo para tanto o projeto ser reexaminado pelo órgão competente da Prefeitura, nos termos da lei.

**Art. 315** - Será passível de revalidação, observando-se preceitos legais da época da aprovação, o projeto aprovado cujo pedido de licenciamento tenha ficado na dependência de ação judicial para retomada de imóvel onde deva ser realizada a construção nas seguintes condições:

I - ter a ação judicial início comprovado dentro do período de validade do projeto aprovado;

II - ter a parte interessada requerido a revalidação no prazo de 30 (trinta) dias da data da sentença passada e julgada, de retomada de imóvel.

Parágrafo Único - Na ocorrência da hipótese prevista no caput o licenciamento, que será único, deverá ser requerido dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do despacho deferitório da revalidação.

**Art. 316** - O licenciamento para início da construção terá um prazo de validade de 12 (doze) meses, findo o qual perderá validade, caso a construção não tenha sido iniciada.

Parágrafo Único - Considera-se iniciada a obra cujas fundações estejam concluídas desde que lançadas de forma tecnicamente adequadas ao tipo de construção projetada.

**Art. 317**- Após a caducidade do primeiro licenciamento, se a parte interessada quiser iniciar as obras, deverá requerer e pagar novo pedido de licenciamento, desde que ainda válido o projeto aprovado.

**Art. 318** - Se, dentro do prazo fixado, a construção não for concluída deverá ser requerida a prorrogação de prazo, desde que ainda válido o projeto aprovado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



## Seção V MODIFICAÇÕES DE PROJETOS APROVADOS

**Art. 319** - As alterações de projeto, efetuadas após o licenciamento da obra, devem ter sua aprovação requerida previamente.

**Art. 320**- As modificações que não impliquem em aumento de área, não alterem a forma da edificação e nem o projeto hidráulico-sanitário poderão ser executadas independente de aprovação prévia, durante o andamento da obra, desde que não contrariem nenhum dispositivo da presente lei.

Parágrafo Único - Nos casos previstos neste artigo, durante a execução das modificações permitidas, deverá o autor do projeto ou responsável técnico pela obra, apresentar diretamente ao departamento competente, planta elucidativa, em duas vias, das modificações propostas, a fim de receber o visto do mesmo, devendo ainda, antes do pedido de vistoria, apresentar o projeto modificado, em duas vias, para a sua aprovação.

## Seção VI REFORMAS, REGULARIZAÇÕES e RECONSTRUÇÕES de EDIFICAÇÕES

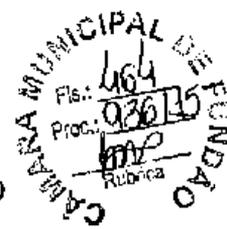
**Art. 321** - As edificações existentes regulares poderão ser reformadas, desde que a reforma não crie nem agrave eventual desconformidade com o P.D.M.

**Art. 322** - As edificações irregulares, no todo ou em parte, poderão ser regularizadas e reformadas, desde que atendam ao disposto nesta lei.

**Art. 323** - A edificação irregular só poderá ser reconstruída para atender a relevante interesse público, após consultado o CPDM.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal de Fundão poderá recusar no todo ou em parte a reconstrução, nos moldes anteriores da edificação com índices e volumetria em desacordo com o disposto no P.D.M, que seja prejudicial ao interesse urbanístico.

**Art. 324** - Na reforma, reconstrução ou acréscimo de obra, os projetos serão apresentados com indicações precisas e convencionais, a critério de profissionais, de maneira a possibilitar a identificação das partes a conservar, demolir e crescer.

Parágrafo Único - Nos projetos referidos no caput deste artigo deverão ser utilizadas as seguintes convenções:

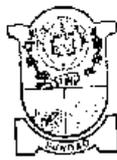
- I - traço cheio para as partes a conservar;
- II - tracejado para as partes a serem demolidas;
- III- traço cheio, com hachura interna, para as partes novas acrescentadas.

**Art. 325** - Na edificação que estiver sujeita a desapropriação e demolição, para retificação de alinhamento, alargamento de logradouro ou recuo, só será permitida obra de reconstrução parcial ou reforma nas seguintes condições:

- I - reconstrução parcial ou acréscimo, se não forem nas partes a serem cortadas nem tiverem área superior a 20% (vinte por cento) da edificação em causa;
- II - reforma, se forem apenas para recompor revestimentos e pisos ou para realizar pintura externa ou interna.

### Seção VII DAS DEMOLIÇÕES

**Art. 326** - A demolição de qualquer edificação, excetuadas apenas os muros de fechamento até 3.00m (três metros) de altura, só poderá ser executada mediante licença expedida pelo órgão competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 1º - Tratando-se de edificação com mais de dois pavimentos ou que tenha mais de 8,00m (oito metros) de altura, ou tratando-se de edificação no alinhamento do logradouro ou sobre uma ou mais divisas de lote, mesmo que seja de um só pavimento, será exigida a responsabilidade de profissional habilitado.

§ 2º - Em qualquer demolição, o profissional responsável ou o proprietário, conforme o caso, colocará em prática todas as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos operários e do público, das benfeitorias do logradouro e das propriedades vizinhas.

§ 3º - O órgão municipal competente poderá, sempre que julgar conveniente, estabelecer horário dentro do qual uma demolição deva ou possa ser executada.

§ 4º - No pedido de licença para demolição deverá constar o prazo de duração dos trabalhos, o qual poderá ser prorrogado atendendo solicitação justificada do interessado e a juízo do departamento competente.

§ 5º - Caso a demolição não fique concluída dentro do prazo prorrogado, o responsável ficará sujeito às multas previstas na presente lei.

§ 6º - A retirada dos entulhos, provenientes de demolição, é de inteira responsabilidade do proprietário.

**Art. 327** - Far-se-á demolição total ou parcial da edificação sempre que:

I- deixar o infrator de ingressar com pedido de licença de construção de obra iniciada clandestinamente, dentro de 30 (trinta) dias contados de sua interdição;

II- comprovada a impossibilidade de recuperação da obra interdita.

**Art. 328** - Para efetivar a demolição de qualquer imóvel, o Prefeito municipal constituirá uma comissão especial integrada pelo Diretor de Fiscalização de Obras, um engenheiro, um arquiteto e um advogado que após as diligências e vistorias inerentes,



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



através de laudo técnico/jurídico, definirão as providências necessárias a serem adotadas.

**Art. 329** - A decisão do Prefeito municipal será comunicada oficialmente ao proprietário do imóvel a ser demolido, ou ao seu representante legalmente constituído, exigindo que inicie a demolição sem interferência do Poder Público municipal, no prazo de 48 h (quarenta e oito horas).

§ 1º - Cabe recurso ao Prefeito, no prazo previsto neste artigo, imediatamente ao recebimento da comunicação estabelecida, desde que o recurso impetrado, traga em seu bojo argumentos técnicos e legais, capazes de propiciar uma segunda apreciação.

§ 2º - Mantida a decisão inicial descrita neste artigo, será concedido novo prazo de 48 horas ao proprietário, sob as mesmas condições do primeiro.

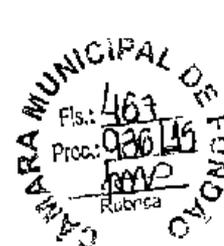
§ 3º - Ao fim do segundo prazo concedido, sem que haja atendimento, a Prefeitura executará imediatamente a demolição, cobrando as despesas, decorrentes com acréscimo de 30% (trinta por cento) sobre seu valor, a título de taxa de administração, sem prejuízo das multas estabelecidas.

**Art. 330** - As construções não licenciadas, edificadas ou em edificação sobre terreno de domínio da União, do Estado ou da Prefeitura Municipal de Fundão, que não apresentarem comprovante de concessão, serão sumariamente demolidas, bastando para este ato, que seja precedido de ação fiscal e caracterizada por auto de infração, imputando-se ao infrator/invasor, as despesas ocasionadas pela demolição, sem prejuízo da multa estabelecida.

**Seção VIII  
OBRAS PÚBLICAS**



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 331** - Qualquer edificação a ser construída por instituições oficiais ou oficializadas que gozem de isenção de pagamento de tributos, em consequência de legislação federal ou municipal, só pode ser executada com os projetos aprovados pelo órgão competente da Prefeitura, com a concessão da licença para edificar e com alvará de alinhamento e de nivelamento, observados os dispositivos desta lei.

**Art. 332**- A aprovação de projeto e o pedido de licença serão feitos pelo órgão interessado por meio de ofício dirigido ao órgão municipal competente acompanhado do projeto completo da obra a ser executada.

**Art. 333** - As obras pertencentes à municipalidade ficam sujeitas, na sua execução, às determinações da presente lei, quer seja a repartição que as execute ou sob cuja responsabilidade estejam estas obras.

**CAPÍTULO IV**  
**DAS CONDIÇÕES RELATIVAS A TERRENOS**

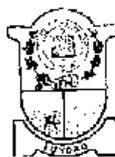
**Seção I**  
**DOS TERRENOS NÃO EDIFICADOS**

**Art. 334** - Os terrenos não edificados, localizados na zona urbana, deverão ser mantidos limpos, capinados, drenados e obrigatoriamente fechados nas respectivas testadas, por meio de muro.

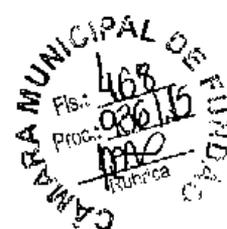
**Art. 335**- Em terrenos de aclive acentuado, que por sua natureza estão sujeitos à ação erosiva das águas de chuvas e, pela sua localização possam ocasionar problemas à segurança de edificações próximas, bem como a limpeza e livre trânsito dos passeios e logradouros é obrigatória execução de medidas visando à necessária proteção, segundo os processos usuais de conservação do solo.

**Art. 336** - Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos pavimentados ou sejam dotados de meio-fio são obrigados a pavimentar e manter em bom estado os passeios em frente aos seus lotes, atendendo os seguintes requisitos:

I - declividade de 2% (dois por cento) do alinhamento para o meio-fio;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



II- largura, e quando necessário, especificações e tipo de material indicados pela Prefeitura;

III- proibição de degraus em logradouros com declividade inferior a 20% (vinte por cento);

IV- vedação de utilização de revestimento formando superfície inteiramente lisa.

**Seção II**  
**DO ARRIMO DE TERRAS, DAS VALAS E**  
**ESCOAMENTO DE ÁGUAS**

**Art. 337** - Será obrigatória a execução de obras de arrimo de terras sempre que o nível de um terreno seja superior ao logradouro onde se situa.

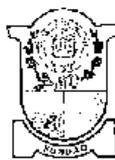
Parágrafo Único - Será exigida construção de muro de arrimo no terreno ou em suas divisas, quando ocorrer qualquer diferença de nível e a juízo dos órgãos técnicos.

**Art. 338** - Exigir-se-ão, para condução de águas pluviais e as resultantes de infiltrações, sarjetas e drenos comunicando-se diretamente com a rede do logradouro, de modo a evitar danos à via pública ou aos terrenos vizinhos.

**Art. 339**- Será exigida a canalização ou a regularização de cursos d'água de valas nos trechos compreendidos dentro dos terrenos particulares, devendo a obra ser aprovada previamente pela Prefeitura municipal;

§ 1º - Sempre que a obra, de que trata este artigo, resultar em canalização fechada, deve ser instalado pelo menos um poço de inspeção e uma caixa de areia.

§ 2º - As medidas de proteção a que se refere este artigo serão estabelecidas em cada caso pela Prefeitura municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



## **CAPÍTULO V DAS OBRIGAÇÕES DURANTE A EXECUÇÃO DE OBRAS**

### **Seção I DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 340** - Para fins de documentação e fiscalização os alvarás de alinhamento, nivelamento e licença para obras em geral deverão permanecer no canteiro de obras, juntamente com os projetos aprovados, devendo ser exibidos aos agentes fiscalizadores, sempre que solicitados.

**Art. 341**- Durante a execução ou demolição das obras, o proprietário e o responsável técnico deverão preservar a segurança e a tranquilidade dos operários, das propriedades vizinhas e do público, através, especialmente das seguintes providências:

I - manter os trechos de logradouros adjacentes à obra permanentemente desobstruídos e limpos;

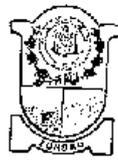
II - instalar tapumes e andaimes, dentro das condições estabelecidas nesta lei;

III - evitar o ruído excessivo ou desnecessário, principalmente nas vizinhanças de hospitais, escolas, asilos e estabelecimentos semelhantes e nos setores residenciais;

**Art. 342**- Qualquer entidade que tiver de executar serviços ou obra em logradouro deverá, previamente, comunicar para as devidas providências, a outras entidades de serviço público, porventura atingidas pelo referido serviço ou obra.

### **Seção II DOS TAPUMES E ANDAIMES**

**Art. 343** - Nas construções, demolições e reparos a serem executados até 3,00m (três metros) do alinhamento dos logradouros públicos, será obrigatório a colocação de tapumes em toda a testada do lote.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



Parágrafo Único - O tapume deverá ser mantido enquanto perdurarem as obras que possam afetar a segurança dos pedestres que se utilizam dos passeios dos logradouros e deverá atender as seguintes normas:

I - a faixa compreendida pelo tapume não poderá ter largura superior à metade da largura do passeio;

II - altura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e exigência de bom acabamento;

III- deverão apresentar perfeitas condições de segurança em seus diversos elementos e garantir efetiva proteção às árvores, aparelhos de iluminação pública, postes e outros dispositivos existentes, sem prejuízo da completa eficiência de tais aparelhos.

**Art. 344-** Nas edificações afastadas mais de 3,00m (três metros) em relação ao alinhamento do logradouro, o tapume será feito no alinhamento do gradil.

**Art. 345-** Para as obras de construção, elevação, reparos e demolição de muros até 3,00m (três metros), não há obrigatoriedade de colocação de tapume.

**Art. 346** - Os andaimes não poderão ocupar mais do que a metade do passeio, devendo deixar a outra inteiramente livre e desimpedida para os transeuntes.

Parágrafo Único - Os passadiços não poderão situar-se abaixo da cota de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do logradouro com o lote.

**Art. 347** - Nas obras ou serviços que se desenvolvem a mais de 9,00m (nove metros) de altura, serão obrigatórias plataformas de segurança a cada 8,00m (oito metros) ou 03 (três) pavimentos.

**Art. 348** - Os tapumes e andaimes deverão ser periodicamente vistoriados pelo construtor, sem prejuízo de fiscalização da Prefeitura, a fim de ser verificada a sua eficiência e segurança.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Seção III**  
**OBRAS PARALISADAS**

**Art. 349** - Os tapumes e andaimes das obras paralisadas por mais de 120 (cento e vinte) dias terão que ser retirados, desimpedindo o passeio e deixando em perfeitas condições de uso.

**Art. 350** - No caso de se verificar a paralisação de uma construção por mais de 180 (cento e oitenta) dias, deverá ser feito o fechamento do terreno, no alinhamento do logradouro, por meio de um muro dotado de portão de entrada.

§ 1º - Tratando-se de construção no alinhamento, um dos vãos abertos sobre o logradouro deverá ser dotado de porta, devendo todos os outros vãos, para logradouros serem fechados de maneira segura e conveniente.

§ 2º - No caso de continuar paralisada a construção, depois de decorridos os 180 (cento e oitenta) dias, será o local examinado pelo setor competente, para determinar as providências que se fizerem necessárias e verificar se a construção oferece perigo à segurança pública.

**CAPÍTULO VI**

**DA CONCLUSÃO DA OBRA E DO HABITE-SE**

**Seção I**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 351** - Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade estando em funcionamento as instalações hidro-sanitárias e elétricas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 352** - Concluída a obra, o proprietário ou responsável técnico, solicitará à Prefeitura Municipal a vistoria da edificação, através de requerimento assinado pelo proprietário, juntando a petição, o alvará de Habite-se da Saúde Pública e do Corpo de Bombeiros, quando for o caso, sem o que, a Municipalidade não processará a petição.

**Art. 353** - Não será concedido o Alvará de Habite-se se constatado que:

I - o projeto não foi executado integralmente;

II - não estiver adequadamente pavimentado todo o passeio que contorna a área edificada, havendo meios fios assentados;

III - não houver sido feita a ligação de esgoto de águas servidas com a rede de logradouro e na falta desta, a necessária instalação de fossa filtrante, sendo obrigatório o uso de fossa séptica.

IV - não estiver assegurado o perfeito escoamento das águas pluviais no terreno edificado;

V - não tiver sido expedido o Alvará de Habite-se de Saúde Pública e do Corpo de Bombeiro nos casos previstos em lei.

VI - não tiver sido plantada ao menos uma árvore no passeio em frente de cada lote. Para o plantio devem ser consultados os técnicos da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, para indicação de técnicas de plantio e espécies adequadas.

**Art. 354** - Por ocasião da vistoria, se for constatado qualquer inobservância no projeto aprovado, o proprietário da obra será autuado de acordo com as disposições desta Lei, e obrigado a regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou fazer a demolição ou as modificações necessárias para repor a obra em consonância com o projeto aprovado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 355** - Procedida a vistoria e constatado que a obra foi realizada em consonância com o projeto aprovado obriga-se a Prefeitura a expedir o habite-se no prazo de 15 (quinze) dias úteis, a partir da data de entrada do requerimento.

**Art. 356** - Poderá ser concedido Habite-se parcial a juízo do órgão competente da Prefeitura Municipal, desde que:

I - o acesso a unidade construída esteja em perfeitas condições de uso;

II - o acesso a unidade construída não seja utilizado para o restante das obras da edificação.

III - se tratar de mais de uma construção feita independentemente, no mesmo lote;

IV - se tratar de edificação em vila ou condomínio estando seu acesso devidamente concluído.

Parágrafo Único - No caso em que a unidade construída esteja acima da quarta laje é necessário que pelo menos um elevador esteja funcionando e possa apresentar o respectivo certificado de funcionamento.

**Art. 357**- Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela Prefeitura e expedido o respectivo Habite-se.

## Seção II

### DA CERTIDÃO DETALHADA

**Art. 358** - A Prefeitura Municipal de Fundão emitirá, a pedido do proprietário ou possuidor, Certidões referentes as obras ou edificações, atendidas as exigências desta Lei.

Parágrafo Único - A Certidão Detalhada poderá ser requerida a qualquer tempo e descreverá as principais características da edificação cuja validade será de 1 (um) ano.

d



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



## **CAPÍTULO VII DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS E EQUIPAMENTOS**

### **Seção I DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 359** - O dimensionamento, a especificação e o emprego dos materiais e elementos construtivos deverão assegurar a estabilidade, a segurança e a salubridade das obras edificadas e equipamentos, de acordo com os padrões estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e nesta Lei.

### **Seção II DAS FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS**

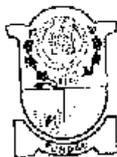
**Art. 360** - As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações da Associação Brasileira de Normas e Técnicas (ABNT).

§1º - As fundações não poderão invadir o leito da via pública.

§2º - As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos, sejam totalmente independentes e situadas dentro dos limites do lote.

### **Seção III DAS PAREDES, PISOS E TETOS**

**Art. 361** - Na execução das paredes deverão ser fielmente respeitados os alinhamentos, dimensões, espessuras e demais detalhes estabelecidos no projeto arquitetônico ou no projeto estrutural, este quando for o caso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 362** - As paredes externas de uma edificação serão sempre impermeáveis.

**Art. 363** - As paredes divisórias entre unidades independentes, mas contíguas, assim como as adjacentes às divisas do lote, garantirão perfeito isolamento térmico e acústico.

**Art. 364** - As paredes de banheiros, despensas e cozinhas deverão ser revestidas, no mínimo, até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de material impermeabilizante, lavável, liso e resistente.

**Art. 365** - Os pisos dos compartimentos assentados diretamente sobre o solo deverão ser impermeabilizados.

**Art. 366** - Os pisos de banheiro e cozinha deverão ser impermeáveis e laváveis.

#### Seção IV

#### DAS COBERTURAS E FACHADAS

**Art. 367** - As coberturas das edificações serão construídas com material que possuem perfeita impermeabilidade e isolamento térmico.

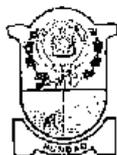
**Art. 368** - As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságüe sobre lotes vizinhos ou logradouros, com recomendação para seu reaproveitamento.

Parágrafo Único - Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores, e as águas canalizadas por baixo do passeio.

**Art. 369** - É livre a composição da fachada, excetuando-se as localizadas em zonas tombadas, devendo, neste caso, ser ouvido o órgão competente.

#### Seção V

#### DAS MARQUISES E BALANÇOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Art. 370** - Será permitida a construção de marquise na testada da edificação construída no alinhamento obedecido os requisitos seguintes:

I - nenhum de seus elementos estruturais ou decorativos poderá estar a menos de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) acima do passeio público;

II- a construção de marquise não poderá prejudicar a urbanização, a iluminação pública e deverá ser provida de dispositivos que impeçam a queda de águas sobre o passeio.

§ 1º - A construção de marquise em edificações construídas no alinhamento, não poderá exceder a  $\frac{3}{4}$  (três quartos) da largura do passeio.

§ 2º - A construção de marquise em edificações que possuem recuo frontal obrigatório não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) do valor do recuo.

**Art. 371** - Nas edificações, será permitido o balanço sobre a área de recuo frontal, acima do pavimento térreo, que não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) do valor do recuo.

Parágrafo Único - Excetua-se do disposto no caput a edificação construída no alinhamento.

**Seção VI**  
**DOS MUROS, CALÇADAS E PASSEIOS**

**Art. 372** - A Prefeitura Municipal poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público ou quando houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança pública.

**Art. 373** - Os proprietários de imóveis deverão construir muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público ou quando houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança pública.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 374** - Os proprietários de terrenos baldios nas ruas pavimentadas são obrigados a executar muros de alvenaria ou cercas vivas.

**Art. 375** - Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio são obrigados a pavimentar e manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes, conforme NBR 9050.

Parágrafo Único - Em determinadas vias a Prefeitura municipal poderá determinar a padronização da pavimentação dos passeios, por razões de ordem técnica e estética.

§1º - Em determinadas vias a Prefeitura municipal poderá determinar a padronização da pavimentação dos passeios, por razões de ordem técnica e estética.

§2º - Deve - se apresentar em planta os elementos existentes na calçada, tipo árvores, lixeiras, postes, pontos de ônibus, placas, jardineiras e outros.

**Seção VII  
DOS JIRAUS**

**Art. 376** - Será permitida a construção de jirau em galpões, em grandes áreas cobertas ou em lojas comerciais, desde que satisfaça as seguintes condições:

I - ocupe área equivalente a, no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento onde for construído;

II - tenha pé direito mínimo de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros);

III- quando destinado a depósitos, poderão ter altura mínima de 1,90m (um metro e noventa centímetros) e acesso por escada móvel.

**Art. 377** - Não é permitido o fechamento de jiraus com paredes ou divisas de qualquer espécie.

**Art. 378** - Será permitida a construção de jirau em edificações residenciais, desde que satisfaça as seguintes condições:



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- I - seja destinado exclusivamente a lazer e recreação de uso comum da edificação;
- II- ocupe área equivalente a no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento tipo de uso privativo;
- III- tenha pé direito mínimo de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros).

**Art. 379** - Nas condições descritas nesta seção, os jiraus não serão contados como pavimento, para efeito de gabarito máximo da edificação, conforme uso e ocupação do solo do Plano Diretor Municipal de Fundão.

**Art. 380** - Quando da previsão de jirau nas edificações residenciais, comerciais, de serviço ou industriais, o pé direito total, englobando a altura do jirau e de sua projeção, não poderá exceder a 6,00m (seis metros).

### Seção VIII

#### DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

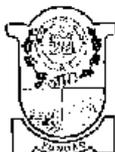
**Art. 381** - As instalações hidráulicas deverão ser executadas de acordo com as especificações do órgão competente.

**Art. 382** - A execução de instalações prediais, tais como as de água potável, água pluvial, esgoto, luz, força, ar condicionado, pára-raios, telefone, gás e guarda de lixo observarão as normas técnicas da ABNT, das concessionárias e do Corpo de Bombeiro e, quando necessário, do órgão público correspondente.

**Art. 383** - É obrigatória a ligação de rede domiciliar às redes gerais de água e esgoto, quando tais redes existirem na via pública onde se situa a edificação.

**Art. 384** - Enquanto não houver rede de esgoto, as edificações serão dotadas de fossas sépticas afastadas, no mínimo, 5,00m (cinco metros) das divisas do lote e com capacidade proporcional ao número de pessoas na ocupação do prédio.

§ 1º - Depois de passarem pela fossa séptica, as águas serão infiltradas no terreno por meio de sumidouro convenientemente construído.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 2º - As águas provenientes de pias de cozinha e de copa deverão passar por uma caixa de gordura, antes de serem lançadas no sumidouro.

§ 3º - As fossas sépticas com sumidouro deverão ficar a uma distância mínima de 15,00m (quinze metros) de raio, de poços de captação de água, situadas no mesmo terreno ou em terreno vizinho.

§ 4º - Não será permitida descarga de esgoto e despejo industrial em vala coletora de água pluvial ou em qualquer curso d'água.

### Seção IX

#### DOS COMPARTIMENTOS

**Art. 385** - Os destinos dos compartimentos serão considerados pelas designações no projeto e, sobretudo pela finalidade lógica, decorrente de sua distribuição em planta.

**Art. 386** - Para efeitos desta Lei, classificam-se os compartimentos como:

I - de permanência prolongada;

II - de permanência transitória;

III - de permanência especial.

§ 1º - Consideram-se compartimentos de permanência prolongada;

a) sala;

b) dormitório;

c) gabinete e biblioteca;

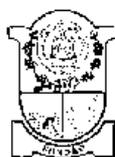
d) escritório e consultório;

e) cômodos para fins industriais ou comerciais;

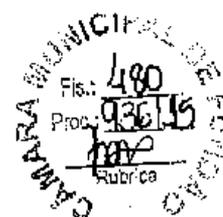
f) ginásio ou instalações similares;

g) salas de aula;

h) lojas e sobre lojas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 2º - Consideram-se compartimentos de permanência transitória:

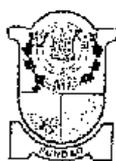
- a) vestíbulo e sala de espera;
- b) banheiro;
- c) circulações horizontais e verticais;
- d) despensa e depósito.

§ 3º - Consideram-se compartimentos de permanência especial:

- a) adegas;
- b) câmaras escuras;
- c) caixas fortes;
- d) frigoríficos;
- f) garagens.

**Art. 387** - Os compartimentos das edificações para fins residenciais, comerciais e de serviços, conforme sua utilização obedecerão as seguintes condições quanto as dimensões mínimas:

COMPARTIMENTO	ÁREA MÍNIMA (M2)	LARGURA MÍNIMA (M)	PÉ-DIREITO MÍNIMO (M)	PORTAS LARGURAS (M)	ÁREA MÍNIMA DOS VÃOS DE ILUMINAÇÃO em RELAÇÃO A ÁREA DE PISO.
SALA / ESCRITÓRIO	9,00	2,00	2,70	0,80	1/5
QUARTO / LOJAS	6,00	2,00	2,70	0,70	1/5
COZINHA	4,00	1,60	2,50	0,80	1/8
COPA	4,00	1,60	2,50	0,80	1/8
BANHEIRO	2,50	1,20	2,50	0,60	1/8
HALL	-	-	2,40	-	1/10
CORREDOR	-	0,80	2,40	-	1/10



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 1º - Os banheiros que contiveram apenas um vaso e um chuveiro ou um vaso e um lavatório poderão ter área mínima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados) e largura mínima de 0,90m (noventa centímetros).

§ 2º - As portas terão 2,10m ( dois metros e dez centímetros) de altura no mínimo, sendo suas larguras variáveis segundo especificações do caput do artigo.

**Seção X**  
**DA CIRCULAÇÃO HORIZONTAL**

**Art. 388** - Os corredores das edificações deverão ter a largura mínima de:

- a) 0,80m (oitenta centímetros) para edificações residenciais e quando internas em unidades de edificações residenciais;
- b) 1,20m (um metro e vinte centímetros) para edificações comerciais,
- c) 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para edificações educacionais;
- d) 2,00m (dois metros) para edificações hospitalares;
- e) 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) para galerias internas.

Parágrafo Único - Nos corredores com mais de 10,00m (dez metros) de comprimento deverão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e deverão ter iluminação natural e ventilação permanente para cada 10,00m (dez metros) de extensão, no mínimo.

**Art. 389**- O pé direito mínimo de corredores será 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

**Art. 390**- Os halls de elevadores deverão subordinar-se às seguintes especificações:

- a) largura mínima de 1,60m (um metro e sessenta centímetros) com área mínima de 3,00m<sup>2</sup> (três metros quadrados) em todos os pavimentos das edificações de destinação residencial;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



b) largura mínima de 1,60m (um metro e sessenta centímetros) com área mínima de 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) no pavimento térreo e nos demais pavimentos das edificações não residenciais.

**Seção XI**  
**Da Circulação Vertical**

**Subseção I**  
**Das Escadas**

**Art. 391** - As escadas deverão obedecer às normas estabelecidas nos parágrafos seguintes:

§ 1º - Deverão dispor de passagens com altura livre mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e largura útil mínima de 0,80m (oitenta centímetros) considerando-se largura útil aquela que se medir entre as faces internas dos corrimãos ou das paredes que a limitarem lateralmente.

§ 2º - Os degraus das escadas deverão respeitar as dimensões quanto à altura do espelho e largura do piso e demais normas do Corpo de Bombeiros.

§ 3º - As escadas do tipo marinheiro, caracol, ou em leque, só serão admitidos para acessos a torres, adegas, jiraus, casas de máquinas ou entre pisos de uma mesma unidade residencial.

§ 4º - Na instalação de escadas rolantes serão obedecidas as Normas estabelecidas na NB-38 da ABNT e Corpo de Bombeiros.

§ 5º - As escadas de uso comum ou coletivo - escadas de segurança, deverão obedecer as normas do Corpo de Bombeiros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



## Subseção II

### Das Rampas

**Art. 392** - Serão admitidas rampas de acesso internas ou externas, sempre que sua declividade máxima não ultrapasse 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento) e demais normas do Corpo de Bombeiros.

Parágrafo Único - Sempre que a rampa de acesso à garagem se destine exclusivamente ao tráfego de veículos, o limite máximo para a declividade é de 20% (vinte por cento) e largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

## Subseção III

### Dos Elevadores

**Art. 393** - É obrigatória a instalação de elevadores nas edificações com mais de quatro pavimentos, sendo o térreo considerado como 1º pavimento, contando a partir do logradouro público que lhe der acesso.

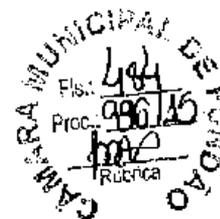
Parágrafo Único - Para fins deste artigo os subsolos não são considerados pavimentos.

**Art. 394** - O número de elevadores, cálculos de tráfego e demais características do sistema mecânico de circulação vertical obedecerão às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e Corpo de Bombeiros.

**Art. 395**- A instalação e a manutenção do sistema deverão ter responsável técnico legalmente habilitado, que responderá perante o Município por quaisquer irregularidades ou infrações que se verificar nas instalações e funcionamento dos elevadores.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



## Seção XII

### Das Áreas Livres De Iluminação e Ventilação

**Art. 396** - Todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando-se diretamente com o logradouro ou espaço livre dentro do lote, para fins de iluminação e ventilação.

Parágrafo Único - O disposto neste artigo não se aplica a corredores e caixas de escada.

**Art. 397** - Não poderá haver aberturas em paredes levantadas sobre a divisa ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da mesma.

**Art. 398** - A superfície das aberturas para o exterior deverá obedecer às seguintes áreas relativas mínimas:

I - 1/6 (um sexto) da superfície do piso para compartimento de permanência prolongada;

II - 1/8 (um oitavo) da superfície do piso para compartimento de permanência transitória.

Parágrafo Único - As áreas relativas de que trata este artigo serão alterados, respectivamente, para 1/5 (um quinto) e 1/7 (um sétimo) da área do piso, sempre que as aberturas derem para varanda, alpendres, áreas de serviços.

**Art. 399** - Os poços destinados a iluminação e ventilação fechados, deverão permitir ao nível de cada piso a inscrição de um círculo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de diâmetro mínimo para edificações de até 2 (dois) pavimentos.

Parágrafo Único - Os poços das edificações com mais de 02 (dois) pavimentos terão seu círculo de diâmetro mínimo acrescido de 0,50m (cinquenta centímetros) por pavimento, até o máximo de 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados).



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 400** - Os lavabos, banheiros e os compartimentos de permanência especial poderão ter sua ventilação proporcionada por dutos os quais deverão dispor de:

- a) acesso que permita fácil inspeção;
- b) área mínima de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) e largura mínima de 0,60m (sessenta centímetros).

**Art. 401** - Poderá ser dispensada, a critério do órgão municipal competente, a abertura de vão para o exterior em cinemas, auditórios, teatros, salas de cirurgia e em estabelecimento industriais, institucionais, comerciais e de serviços, desde que:

I - sejam dotados de instalação de ar condicionado, cujo projeto completo deverá ser apresentado juntamente com os projetos;

II - tenham iluminação artificial conveniente.

**Art. 402** - Para os banheiros admite-se, ainda que a ventilação seja feita através de outro sanitário, desde que este tenha o teto rebaixado, observada a distância máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) entre o vão de iluminação e o exterior.

### Seção XIII

#### Das Edificações Residenciais

**Art. 403** - Toda edificação residencial será constituída, no mínimo de 01 (um) compartimento habitável, 01 (um) banheiro e 01 (uma) cozinha, observando estes



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



compartimentos a forma e o dimensionamento que lhes são específicos, estabelecidos na tabela 01 do anexo 1 desta Lei.

Parágrafo Único - A sala e o dormitório ou a sala e a cozinha poderão constituir num único compartimento de 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) ou 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) respectivamente.

## Subseção II

### Das Casas Populares

**Art. 404** - As construções do tipo popular destinadas a residências deverão dispor de no mínimo: uma sala, um quarto, uma cozinha e um banheiro e satisfazer as seguintes exigências:

I - possuírem um único pavimento;

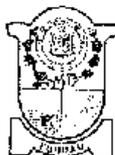
II - terem área máxima de construção de 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados);

III - terem sala e dormitório com áreas mínimas de 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) e 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) respectivamente e pé direito mínimo de 2,70m (dois metros e setenta centímetros);

IV - terem compartimento destinado a banheiro com área mínima de 2,00m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) e pé direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

V - terem cozinha com área mínima de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrado) e pé direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

VI - terem as aberturas de iluminação e ventilação em conformidade com as exigências fixadas nesta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



Parágrafo Único - Os banheiros não poderão comunicar-se diretamente com a cozinha ou sala de refeição.

**Subseção III**  
**Dos Edifícios De Apartamentos**

**Art. 405** - Além de outras disposições da presente Lei que lhes forem aplicáveis, os edifícios de apartamentos deverão obedecer as seguintes condições:

I - possuir local centralizado para coleta de lixo, com terminal em recinto fechado;

II- obedecer todas as normas e exigências do Corpo de Bombeiros;

**Art. 406** - Os edifícios de apartamentos de destinação exclusivamente residencial poderão ter o pavimento térreo ocupado com no máximo, 50% (cinquenta por cento) de sua área com unidades residenciais, desde que possuem até 04 (quatro) pavimentos.

Parágrafo Único. Somente as edificações pertencentes a conjuntos habitacionais de interesse social, poderão ter o pavimento térreo totalmente ocupado com unidades residenciais, desde que possuem até 04 (quatro pavimentos).

**Subseção IV**  
**Dos Estabelecimentos De Hospedagem**

**Art. 407** - além de outras disposições desta Lei e das demais Leis municipais, estaduais e federais que lhes forem aplicáveis, os estabelecimentos de hospedagem deverão obedecer às seguintes exigências:

I - hall de recepção com serviço de portaria e comunicações;

II- entrada de serviços independentes da entrada de hóspedes;

III- lavatório com água corrente em todos os dormitórios que não dispuserem de instalações sanitárias privativas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



IV- instalações sanitárias do pessoal de serviço independentes e separadas das destinadas aos hóspedes;

V- local centralizado para coleta de lixo com terminal em recinto fechado.

## Seção XIV

### Das Edificações Não Residenciais

#### Subseção I

#### Das Edificações Para Uso Industrial

**Art. 408-** As edificações de uso industrial deverão atender além das demais disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, as seguintes:

I - afastamento mínimo de 3,00m (três metros) das divisas laterais, para as indústrias de médio e grande porte;

II- afastamento mínimo de 5,00 (cinco metros) da divisa frontal para as industriais de médio e grande porte, sendo permitido neste espaço o pátio de estacionamento;

III- pé direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) para locais de trabalho dos operários;

IV- as fontes de calor, ou dispositivos onde se concentram as mesmas devem ser convenientemente dotadas de isolamento térmico e afastadas pelo menos 0,50m (cinquenta centímetros) das paredes;

V- depósitos de combustíveis em locais adequadamente preparados;

VI- as escadas e os entrepisos devem ser de material incombustível;

VII- nos locais de trabalho a iluminação e ventilação corresponderá a 1/6 (um sexto) da área do piso, sendo admitido lanternin ou shed;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 409** - As instalações sanitárias para operários serão devidamente separadas por sexo e dotadas de aparelhos nas seguintes proporções:

I - no sanitário masculino:

a) até 80 (oitenta) operários: 01 (um) vaso sanitário, 01 (um) lavatório, 01 (um) mictório e 01 (um) chuveiro para cada grupo de 20 (vinte) operários ou fração;

b) acima de 80 (oitenta) operários: 02 (dois) vasos sanitários, 02 (dois) lavatórios; 02 (dois) mictórios e 02 (dois) chuveiros para cada grupo de 50 (cinquenta) operários ou fração.

II - no sanitário feminino:

a) até 80 (oitenta) operárias: 02 (dois) vasos sanitários, 01 (um) lavatório e 01 (um) chuveiro para cada grupo de 20 (vinte) operárias ou fração;

b) acima de 80 oitenta operárias: 02 (dois) vasos sanitários, 02 (dois) lavatórios e 02 (dois) chuveiros para cada grupo de 50 (cinquenta) operárias.

**Art. 410** - As edificações de que trata este Capítulo deverão dispor de compartimento para vestiário para os respectivos sanitários, por sexo, com áreas de 0,50m<sup>2</sup> (cinquenta centímetros quadrados) por operários e nunca inferior a 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados).

**Art. 411**- Nas edificações para fins de indústrias, cuja lotação por turno de serviços seja superior 150 (cento e cinquenta) operários, será obrigatória a construção de refeitório, observadas as seguintes condições:

I - área mínima de 0,80m<sup>2</sup> (oitenta centímetros quadrados) por operários;

II - piso e paredes até a altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) revestidos com material liso e impermeável.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 412** - Sempre que do processo industrial resultar a produção de gases, vapores, fumaças, poeiras e outros resíduos, deverão existir instalações que proporcionam a eliminação ou exaustão e o isolamento térmico.

**Art. 413** - As chaminés deverão ter altura que ultrapasse em 5,00m (cinco metros), no mínimo, a edificação mais alta em um raio de 50,00m (cinquenta metros).

**Art. 414**- As edificações destinadas à fabricação e manipulação de gêneros alimentícios ou de medicamentos deverão satisfazer, além das demais exigências previstas pelos órgãos estadual e municipal e por esta Lei, as seguintes condições:

I - as paredes revestidas, até a altura mínima de 2,00m (dois metros) com material liso resistente, lavável e impermeável;

II - o piso revestido com material lavável e impermeável;

III - assegurado a incomunicabilidade direta com os compartimentos sanitários;

IV - as aberturas de iluminação e ventilação providas de tela milimétrica ou outro dispositivo que impeça a entrada de insetos no recinto.

**Art. 415** - Só será admitida edificação destinada a indústria ou depósito de explosivo ou inflamáveis em locais previamente aprovados, observada a legislação federal pertinente e os regulamentos administrativos.

**Art. 416** - As edificações destinados à indústria, cuja operação seja indispensável a instalação de câmaras frigoríficas, além de observarem as disposições deste Capítulo, deverão ter:

I - rede de abastecimento de água quente e fria;

II - sistema de drenagem de águas residuais nos locais de trabalho industrial;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



III - revestimento em azulejos ou material similares até a altura mínima de 2,00 (dois metros) nos locais de trabalhos industriais;

IV - compartimentos destinados à instalação de laboratórios de análise;

V - compartimento destinado à instalação de forno crematório.

Parágrafo Único - Não se consideram industriais as edificações de câmaras frigoríficas para exclusivo armazenamento e revenda de produtos frigoríficos.

**Seção XV**  
**Das Edificações Destinadas Ao Comércio, Serviços e Atividades Profissionais**

**Subseção I**  
**Disposições Gerais**

**Art. 417** - Além das disposições da presente lei que lhes forem aplicáveis, as edificações destinadas ao comércio, serviço e atividades profissionais, deverão ser dotadas de:

I - reservatório de água, de acordo com as exigências do órgão ou empresa encarregada do abastecimento de água totalmente independente da parte residencial quando se tratar de edificações de uso misto;

II- instalações coletoras de lixo nas condições exigidas para as edificações de apartamentos, quando tiverem mais de 02 (dois) pavimentos;

III- pé-direito mínimo de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) quando da previsão do jirau no interior da loja.

**Subseção II**  
**Das Lojas, Armazéns E Depósitos**



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 418** - Será permitida a subdivisão de lojas, armazéns e depósitos, desde que as áreas resultantes não sejam inferiores a 18,00m<sup>2</sup> (dezoito metros quadrados) e tenham pé direito mínimo de 3,00m (três metros) e máximo de 6,00m (seis metros).

**Art. 419** - As lojas que se abrem para galerias poderão ser dispensadas de iluminação e ventilação diretas, desde que sua profundidade não exceda a 04 (quatro) vezes a largura desta.

**Art. 420**- As edificações de que se trata esta subseção deverão dispor de instalações sanitárias na seguinte proporção:

I - 01 (um) vaso sanitário e 01 (um) lavatório, no mínimo, quando forem de uso de uma ou mais unidades autônomas com área útil inferior a 75,00m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados);

II - 02 (dois) vasos sanitários e 02 (dois) lavatórios, no mínimo, quando forem de uso de uma ou mais unidades autônomas com área útil de até 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);

III- mais 01 (um) vaso sanitário e 01 (um) lavatório para cada 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil.

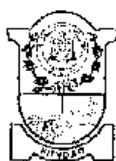
### Subseção III

#### Dos Restaurantes, Bares e Casas de Lanches

**Art. 421** - As edificações destinadas a restaurantes, além de observarem as normas deste Capítulo deverão dispor de:

I - salão de refeição;

II - cozinha com área equivalente a 1/5 (um quinto) do salão de refeições, observados os mínimos de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) quanto à área e 2,20m (dois metros e vinte centímetros) quanto a menor dimensão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 422** - Nos restaurantes serão exigidas instalações sanitárias para uso do público contendo 02 (dois) vasos sanitários, lavatórios ou mictórios para cada 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) do salão de refeição, observadas a separação por sexo e isolamento individual quanto aos vasos sanitários.

Parágrafo Único - As instalações de uso privativo dos empregados deverão conter um vaso sanitário, um mictório, um lavatório e um chuveiro para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) ou fração, do salão de refeições observadas a separação por sexo e o isolamento individual quanto aos vasos sanitários, não sendo permitida a comunicação dos sanitários com a cozinha.

**Art. 423** - Será obrigatória a instalação de exaustores na cozinha.

**Art. 424** - As instalações sanitárias dos bares e casas de lanche deverão atender às disposições relativas às edificações destinadas a lojas, armazéns e depósitos, contidas nesta lei.

**Seção XVI**  
**Dos Estabelecimentos Hospitalares e Laboratoriais**

**Art. 425** - As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e de laboratórios de análise e pesquisa devem obedecer às condições estabelecidas pela Secretaria de Saúde do Estado e do Corpo de Bombeiros, além das disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis.

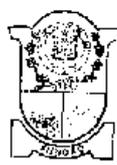
**Seção XVII**  
**Das Escolas e Creches**

**Art. 426** - As edificações destinadas a escolas deverão dispor de salas de aulas de:

I - pé direito mínimo de 3,00m (três metros);

II - área calculada à razão de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) no mínimo por aluno, não podendo ter área inferior a 48,00m<sup>2</sup> (quarenta e oito metros quadrados) e não podendo sua maior dimensão exceder de 1,5 (uma vez e meia) a menor;

III - janelas apenas em uma de suas paredes asseguradas iluminação lateral esquerda e tiragem do ar por meio de pequenas aberturas na parte superior da parede oposta;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



IV - janelas dispostas no sentido do eixo maior da sala, quando esta tiver forma retangular.

Parágrafo Único - As salas especiais não se sujeitam às exigências deste artigo desde que apresentem condições satisfatórias ao desenvolvimento da especialidade.

**Art. 427** - As edificações destinadas a escola deverão dispor de instalações sanitárias dentro das seguintes proporções, observando o isolamento individual para os vasos sanitários:

I - masculino - 01 (um) mictório e um lavatório por grupo de 25 (vinte e cinco) alunos, e um vaso sanitário por grupo de 15 (quinze) alunos ou fração;

II - feminino - 01 (um) lavatório por grupo de 25 (vinte e cinco) alunas, e I (um) vaso sanitário por grupo de 15 (quinze) alunas ou fração.

**Art. 428**- As edificações destinadas a creches deverão dispor de salas de aula ou salas de atividades que atendam as seguintes condições:

I - pé direito mínimo de 3,00 (três metros);

II - área calculada à razão de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) no mínimo, por aluno, não podendo ter área inferior a 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados).

**Art. 429** - As edificações destinadas à creche deverão dispor de instalações sanitárias dentro das seguintes proporções:

I - banheiros na proporção de 01 (um) vaso sanitário e um lavatório para cada 06 (seis) crianças e um chuveiro para cada 08 (oito) crianças.

**Art. 430** - As edificações destinadas a creches e escolas deverão dispor de:

I - área para recreio equivalente à metade da área prevista para salas de aula; sendo 50% (cinquenta por cento) coberta e 50% (cinquenta por cento) descoberta;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



II - instalações para bebedouros higiênicos, na proporção de 01 (um) aparelho por grupo de 30 (trinta) alunos.

Parágrafo Único - Não são considerados como pátios cobertos os corredores e passagens.

**Art. 431-** As escadas deverão observar as normas do Corpo de Bombeiros.

**Art. 432** - Os refeitórios quando houver, deverão dispor de áreas proporcionais a 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por pessoa, não podendo ter área inferior a 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) observado o pé direito de 3,00 (três metros) para área de até 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) e de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) quando excedida esta área.

**Art. 433** - As cozinhas terão área equivalente a 1/5 (um quinto) da área do refeitório a que sirvam observado o mínimo de 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) de área e largura não inferior a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros).

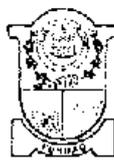
### Seção XVIII

#### Dos Ginásios

**Art. 434** - Os ginásios de esportes, anexos ou não às escolas deverão ter área mínima de 550,00m<sup>2</sup> (quinhentos e cinquenta metros quadrados).

**Art. 435** - O pé direito mínimo livre para ginásio será de 6,00m (seis metros) em relação ao centro da praça de esportes.

**Art. 436-** Os ginásios deverão dispor de instalações para vestiário na proporção de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) para cada 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados) de área da praça de esporte, dotados de armários e comunicando-se com as instalações sanitárias, observadas a separação por sexo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 437** - As instalações sanitárias dos ginásios serão compostas de 01 (um) vaso sanitário, 03 (três) chuveiros, 02 (dois) lavatórios, 02 (dois) mictórios para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área de praça de esportes, observados a separação por sexo e isolamento individual para os vasos sanitários e chuveiros.

Parágrafo Único - As instalações sanitárias de uso público serão compostas de 01(um) vaso sanitário, 02 (dois) lavatórios e 02 (dois) mictórios, por grupo de 100 (cem) espectadores.

## Seção XIX

### Dos Edifícios Públicos

**Art. 438** - Além das demais disposições desta lei que lhes forem aplicáveis, os edifícios públicos deverão obedecer ainda as seguintes condições mínimas:

I - rampas de acesso ao prédio deverão ter declividade máxima de 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento), possuir piso antiderrapante e corrimão na altura de 0,75m (setenta e cinco centímetros), conforme NBR 9050.

II - na impossibilidade de construção de rampas a portaria deverá ser no mesmo nível da calçada;

III - quando da existência de elevadores, estes deverão ter dimensões mínimas de 1,10 x 1,40m (um metro e dez centímetros por um metro e quarenta centímetros);

IV - os elevadores deverão atingir todos os pavimentos, inclusive garagens e subsolos;

V - todas as portas deverão ter largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



VI - os corredores deverão ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

VII - a altura máxima dos interruptores, campainhas e painéis de elevadores será de 0,80m (oitenta centímetros).

**Art. 439** - Em pelo menos um gabinete sanitário de cada banheiro masculino e feminino, deverão ser obedecidas as seguintes condições:

I - dimensões mínimas de 1,40m x 1,85m (um metro e quarenta por um metro e oitenta e cinco centímetros);

II - o eixo do vaso sanitário deverá ficar a uma distância de 0,45m (quarenta e cinco centímetros) de uma das paredes laterais;

III - as portas poderão abrir para dentro dos gabinetes sanitários, e terão no mínimo 0,80 (oitenta centímetros) de largura;

IV - a parede lateral e mais próxima ao vaso sanitário, bem como o lado da porta deverão ser dotados de alças de apoio, a uma altura de 0,80m (oitenta centímetros);

V - os demais equipamentos não poderão ficar a alturas superiores a 1,00m (um metro).

**Art. 440** - As edificações destinadas a postos de abastecimento e lubrificação, além das exigências previstas nesta seção deverão:

I - dispor de pelo menos, dois acessos, guardados as seguintes dimensões mínimas: 6,00m (seis metros) de largura livre, 3,00m (três metros) afastamento entre si, distante 1,00m (um metro) das divisas laterais;

II - possuir canaletas destinadas à captação de águas superficiais em toda a extensão do alinhamento, do terreno convergindo para grelhas coletoras em quantidade necessária capaz de evitar sua passagem para a via pública;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



III - ter construção em materiais incombustíveis;

IV - ter as águas de lavagem canalizadas e conduzidas a caixas separadoras, com compartimento estanque que receberá os resíduos, para recolhimento em separado e destinação final;

V - possuir calçada, conforme NBR 9050, ao longo de toda a delimitação com logradouros públicos, excluídos os vãos de entrada e saída.

**Art. 441** - Os postos de abastecimento e lubrificação deverão ter suas instalações dispostas de modo a permitirem fácil circulação dos veículos que eles se servirem.

§ 1º - As bombas de abastecimento deverão estar afastadas no mínimo 6,00m (seis metros) do alinhamento do gradil, de qualquer ponto da edificação das divisas laterais e de fundo e, 2,00m (dois metros) entre si.

§ 2º - Será obrigatória a instalação de aparelhos calibradores de ar e abastecimento de água, observado o recuo mínimo de 4,00m (quatro metros) de alinhamento de gradil.

**Art. 442**- Os postos de abastecimento e lubrificação deverão ter instalações sanitárias independentes destinadas aos funcionários e ao público.

§ 1º - As dependências destinadas aos funcionários serão dotadas de no mínimo, um vaso sanitário, um lavatório e 01 (um) chuveiro separadas por sexo.

§ 2º- As dependências destinadas ao público serão dotadas de no mínimo um vaso sanitário e um lavatório, separadas por sexo.

**Art. 443**- Será permitida a instalação de bombas para abastecimento em estabelecimentos comerciais, industriais, empresas de transporte e entidades públicas somente para uso privativo.

**Art. 444**- É vedada a edificação de postos de abastecimentos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



I - com acesso direto por logradouros considerados arteriais em relação ao tráfego, quando o terreno possuir menos de 40,00m (quarenta metros) de testada;

II - nas zonas de Interesse Ambiental.

**Art. 445** - Nas edificações destinadas a postos de abastecimento a projeção da cobertura não deverá ultrapassar o alinhamento do terreno com o logradouro público.

### Seção XXI

#### DAS EDIFICAÇÕES PARA FINS CULTURAIS E RECREATIVOS EM GERAL

**Art. 446-** As edificações destinadas a reuniões culturais e recreativas deverão satisfazer as seguintes condições além de outras que se enquadrem, previstas nesta Lei:

I - ante-sala com área mínima equivalente a 1/5 (um quinto) da área total do salão de reuniões;

II - dispõem no mínimo de 02 (duas) saídas para logradouros ou para outro espaço descoberto ou desobstruído;

III - as portas para escoamento do público deverão ter a mesma largura dos corredores, e a soma de todos os vãos de saídas de público deverá ter largura total de 0,01m (um centímetro) por pessoa, não podendo cada porta ter menos que 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de vão livre, devendo abrir de dentro para fora;

IV - instalação de ar condicionado nos salões e ante-salas, quando de capacidade superior a 300 (trezentas) pessoas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



V - instalação de renovação de ar, quando de capacidade inferior a 300 (trezentas) pessoas;

**Art. 447-** Nos salões destinados a uso público, a disposição das poltronas, deverá ser feita por setores, separados por circulação longitudinais e transversais, não podendo o total de poltronas, em cada setor exceder de 250 (duzentos e cinquenta) unidades.

**Art. 448-** Para as poltronas de uso do público deverão ser observadas as seguintes exigências:

I - espaçamento mínimo entre filas, de encosto a encosto de 0,90m (noventa centímetros);

II - largura mínima de poltronas, medida do centro dos braços 0,55m (cinquenta e cinco centímetros).

**Art. 449-** As edificações de que trata esta Seção deverão possuir instalações sanitárias dotadas de um sanitário por grupo de 300 (trezentas) pessoas, um mictório e um lavatório por grupo de 200 (duzentas) pessoas ou fração observadas a separação por sexo e o isolamento individual, quanto aos vasos sanitários.

Parágrafo Único - As instalações sanitárias para uso de empregados serão independentes das de uso público, observada a proporção de 01 (um) vaso, 01 (um) lavatório e 01 (um) chuveiro, por grupo de 25 (vinte e cinco) pessoas ou fração, com separação por sexo e isolamento quanto aos vasos sanitários.

**Art. 450-** Os circos e parques de diversões obedecem as seguintes disposições:

I - serem dotadas de instalações e equipamentos para combate auxiliar de incêndio, segundo modelos de especificações de Corpo de Bombeiros;

II - quando desmontáveis, sua localização e funcionamento dependerão de vistoria e aprovação prévia do setor técnico do órgão municipal, sendo obrigatória a renovação mensal da vistoria.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### Seção XXII



## DOS CEMITÉRIOS

**Art. 451-** As áreas destinadas a cemitérios não poderão apresentar área inferior a 1,00 ha (um hectare) nem superior a 10,00 ha (dez hectares).

**Art. 452** - Os acessos ou saídas de veículos deverão observar um afastamento mínimo de 200,00m (duzentos metros) de qualquer cruzamento do sistema viário principal, existente ou projetado.

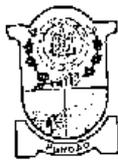
**Art. 453** - As condições topográficas e geológicas do terreno deverão ser adequadas ao fim proposto, a critério do órgão técnico da Prefeitura.

Parágrafo Único - O lençol d'água deverá estar entre 2,00m (dois metros) e 3,00 (três metros) abaixo do fundo da sepultura.

**Art. 454** - Os cemitérios deverão dispor de áreas para estacionamento, diretamente ligadas à via periférica, dimensionada em razão de 1% (um por cento) da área total do cemitério.

**Art. 455-** Os cemitérios deverão ter, no mínimo, os seguintes equipamentos:

- I - câmaras mortuárias, composta por câmara ardente, sala de estar para familiares e sanitários;
- II - local para atendimento ao público;
- III - sanitários públicos;
- IV - escritórios de administração;
- V - dependências para zelador;
- VI - depósito de materiais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



VII - sanitários e vestiários para funcionários;

Parágrafo Único - Caso seja previsto serviço de cremação, deverá ser reservado local adequado para as câmaras crematórias.

**Art.456-** Da área total de sepultamento será reservado 5% (cinco por cento) da área para o sepultamento de indigentes, encaminhados pelo poder público.

### Seção XXIII

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 457-** A numeração de qualquer prédio ou unidade residencial será estabelecida pela Prefeitura Municipal.

**Art. 458-** É obrigação do proprietário a colocação da placa de numeração que deverá ser fixada em lugar visível.

### Seção XXIV DA REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 459 -** Fica o poder Executivo autorizado a promover a regularização dos imóveis edificados sem a competente licença municipal, desde que as respectivas edificações tenham sido iniciadas em data anterior à vigência desta lei.

Parágrafo Único - As edificações situadas em áreas cujo parcelamento e ocupação são expressamente proibidos por lei em hipótese alguma serão regularizadas sem que estes parcelamentos também sejam regularizados.

**Art.460 -** A regularização de que trata esta lei, consistirá no pagamento das taxas para aprovação do projeto arquitetônico, regularização do imóvel, expedição da certidão detalhada e do habite-se, bem como o pagamento das multas estabelecidas no Plano Diretor Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 1º - Para a obtenção da regularização prevista neste artigo, o interessado deverá apresentar junto ao Protocolo Geral do município, requerimento contendo a solicitação, acompanhado dos seguintes documentos:

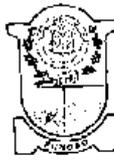
- a) projeto arquitetônico, retratando fielmente o imóvel edificado;
- b) três jogos de cópias do projeto arquitetônico;
- c) cópia do documento comprobatório de propriedade do imóvel, devidamente registrada no Cartório do Registro de Imóveis;
- d) anotação de responsabilidade técnica – ART ou RRT, com laudo elaborado por responsável técnico habilitado;
- e) cópia de certidão negativa de Tributos Municipais incidentes sobre o imóvel;
- f) cópia das multas devidamente quitadas.

§ 2º - O projeto arquitetônico referido no parágrafo anterior deverá ser apresentado de acordo com o exigido nesta lei.

§ 3º - A edificação a ser regularizada deverá apresentar as condições mínimas de habitabilidade exigidas nesta Lei.

**Art.461** - No projeto arquitetônico referido no artigo anterior, será aposto carimbo de Regularização de Imóvel, salientado que confere com o existente "in loco", após vistoria realizada por servidor do Departamento competente..

**Art. 462** - Quando na edificação existirem vãos livres que iluminam cômodos voltados diretamente para a divisa com terceiros, cujas dimensões tomadas perpendicularmente a estes vãos, resultarem em dimensões interiores a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), previstos no Código Civil, será aceita a declaração com firma reconhecida em Cartório, do proprietário do imóvel vizinho, permitindo que



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



o vão permaneça aberto, desde que comprovada a propriedade e/ ou posse do imóvel limítrofe.

§ 1º- Quando o imóvel a ser regularizado na forma deste artigo possuir recuo ou afastamento que não se enquadre nas disposições do Plano Diretor Municipal –será aceito o existente, desde que respeitados os limites do logradouro e ainda, que as águas pluviais provenientes da cobertura não sejam lançadas para os terrenos vizinhos.

§ 2º- Quando se tratar de regularização de mais de uma edificação no mesmo terreno, terá que ser feita a constituição de condomínio prevendo a respectiva fração ideal das unidades, nos termos da legislação em vigor.

**Art. 463** - Para efeito da regularização fica determinado que o CPDM, por meio de parecer devidamente fundamentado, poderá analisar e deliberar por sua regularização através de resolução a ser homologada ou não pelo Executivo Municipal.

Parágrafo Único – O Executivo municipal poderá regulamentar os critérios e multas para regularização de imóveis.

## TÍTULO VI DAS POSTURAS

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 464** - Ficam instituídas medidas de polícia administrativas da competência do município em termos da fiscalização de higiene pública, localização e funcionamento de atividades urbanas, estabelecendo as necessárias relações jurídicas e administrativas entre o poder público local e os munícipes.

**Art. 465** - Ao Prefeito e aos funcionários municipais, de acordo com as suas atribuições, cabe cumprir e fazer cumprir as normas de posturas municipais prescritas nesta lei, utilizando os instrumentos cabíveis do poder de polícia e, em especial, a vistoria anual na ocasião do licenciamento e localização de atividades.

e



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 466** - Toda pessoa física ou jurídica submetida às normas aqui instituídas deve, em qualquer circunstância, facilitar e colaborar com a fiscalização municipal no exercício de suas funções legais.

## CAPÍTULO II

### DA HIGIENE PÚBLICA E PROTEÇÃO AMBIENTAL

**Art. 467** – Compete à prefeitura zelar pela higiene pública em todo o município, visando a melhoria do ambiente e o bem estar da população, observando as normas estabelecidas no Plano Diretor Municipal, pelo Estado e a União.

**Art. 468** - A fiscalização abrangerá especialmente:

I – A higiene e limpeza das vias, logradouros e equipamentos de uso público;

II – A higiene das habitações particulares e coletivas;

III – A higiene da alimentação, incluindo todos os estabelecimentos onde se fabrique ou venda bebidas e produtos alimentícios em geral;

IV – A situação sanitária de estábulos, cocheiras, pocilgas, aviários, matadouros e estabelecimentos congêneres;

V – O controle da água e do sistema de eliminação de desejos;

VI – O controle de poluição ambiental;

VII – A higiene de piscinas;

VIII – A limpeza e desobstrução dos cursos de água e valas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 469** - A cada inspeção, se for verificada alguma irregularidade, o funcionário competente deverá apresentar um relatório, sugerindo medidas ou solicitando providências a bem da higiene pública.

Parágrafo Único - A Prefeitura municipal tomará as providências cabíveis ao caso quando o mesmo for da alçada do governo municipal, ou remeterá cópia do relatório às autoridades federais ou estaduais competentes quando as providências necessárias forem das competências das mesmas.

**Art. 470** - Será considerado infrator todo aquele que cometer, mandar, constranger ou auxiliar alguém a praticar infração e os responsáveis pela execução das leis que, tendo conhecimento da infração, deixaram de autuar o infrator.

**CAPÍTULO III**  
**A CONSERVAÇÃO DAS ÁRVORES e ÁREAS VERDES**

**Art. 471**- É vedado podar, cortar, derrubar ou sacrificar as árvores da arborização pública, sem consentimento expresso da Prefeitura.

**Art. 472**- Nas árvores dos logradouros públicos não será permitido a colocação de cartazes e anúncios, nem fixação de cabos ou fios, sem a autorização da Prefeitura municipal.

**Art. 473** - No sentido de evitar a propagação de incêndios observar-se-á, nas queimadas, medidas preventivas tais como:

I - Preparar aceiros de, no mínimo, 7,00m (sete metros) de largura;

II - Mandar aviso aos proprietários de terras limítrofes, com antecedência mínima de 12 (doze) horas, fixando o dia, o horário e o local onde o fogo será lançado.

**Art. 474** - É expressamente proibido atear fogo em matas, capoeiras, lavouras ou campos alheios.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



#### **CAPÍTULO IV DA HIGIENE DAS VIAS PÚBLICAS**

**Art. 475** - Os moradores devem colaborar com a administração municipal, construindo o passeio e sarjetas fronteiras às suas residências;

Parágrafo Único – É absolutamente proibido, sob qualquer pretexto e em qualquer circunstância, varrer lixo ou detritos sólidos para os ralos dos logradouros públicos.

**Art. 476** - É proibido em quaisquer circunstâncias impedir ou dificultar o livre escoamento das águas pelos canos, valas, sarjetas ou canais dos córregos e rios, danificando-os ou obstruindo-os.

**Art. 477** - Não é permitido que se faça a varredura do interior dos prédios, terrenos e veículos para a via pública, assim como despejar papéis, anúncios ou quaisquer detritos nos logradouros públicos.

**Art. 478** - Para preservar da maneira geral a higiene pública, fica terminantemente proibido:

I – O escoamento de água servida das residências para rua;

II – Colocar, sem as devidas precauções, quaisquer materiais que possam prejudicar o asseio das vias públicas;

III – Aterrar vias públicas e/ou terrenos alagados ou não, com lixo, materiais velhos ou quaisquer detritos;

IV – Queimar, mesmo nos próprios quintais, em quantidade capaz de incomodar a vizinhança;

V – Retirar materiais e entulhos provenientes de construção ou demolição de prédios sem a utilização de meio adequados que evitem a queda dos referidos materiais nas vias públicas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 479** - É vedado lançar nas vias públicas, nos terrenos baldios, várzeas, valas, bueiros e sarjetas, lixo de qualquer origem, entulhos, cadáveres de animais, fragmentos pontiagudos ou quaisquer que possam molestar a população ou prejudicar a estética urbana .

**Art. 480**- Para impedir a queda de detrito ou de materiais sobre as vias públicas, os veículos utilizados em transporte deverão ser dotados de elementos necessários a proteção e contenção da respectiva carga.

**Art. 481**- É proibido riscar, colar papéis, pintar inscrições ou escrever letreiros em paredes e muros de prédios públicos ou particulares, mesmo quando de propriedade das pessoas ou entidades direta ou indiretamente responsáveis pela publicidade ou inscrições.

**Art. 482** - É vedado obstruir com material de qualquer natureza, rios e córregos, bem como reduzir sua vazão.

**Art. 483** - É vedado lavar e reparar veículo e equipamento em córregos, rios e vias públicas.

## CAPÍTULO V

### DA HIGIENE DAS HABITAÇÕES E TERRENOS

**Art. 484** - Os proprietários e inquilinos são obrigados a conservar em perfeito estado de asseio os seus quintais, prédios pátios e terrenos dentro dos limites da cidade ou em suas áreas de expansão, mantidos livres de mato, lixo e águas estagnadas.

§ 1º - As providências para o escoamento das águas estagnadas e limpeza das propriedades particulares competem ao respectivo proprietário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 2º - Os proprietários ou responsáveis deverão evitar a formação de focos de proliferação de insetos ficando obrigados a assumir a execução de medidas que forem determinadas para sua extinção.

**Art. 485-** A coleta do lixo urbano será executada pela Prefeitura Municipal, através do setor competente, e o lixo das habitações deverá ser depositado em recipientes fechados para que seja recolhido pelo serviço de limpeza pública.

§ 1º - A remoção dos resíduos de fábricas e oficinas, dos destroços de materiais de construção, dos entulhos provenientes de demolição, das matérias excrementícias e fragmentos de forragem de estábulos, as palhas e outros resíduos de casas comerciais, bem como terra e galhos dos jardins e quintais particulares, será de responsabilidade dos proprietários ou inquilinos.

§ 2º - Os resíduos sólidos provenientes de indústrias ou hospitais deverão ser removidos, com prescrição legal e final ao local apropriado, atendendo aos critérios técnicos de aterro sanitário ou outros métodos de disposição final ou eliminação recomendados pelo órgão estadual do meio ambiente.

**Art. 486** - A Prefeitura poderá executar mediante indenização das despesas, acrescidas de 10% (dez por cento) por serviços de administração, os trabalhos de construção de calçadas, drenagem ou aterros em propriedades particulares cujos responsáveis se omitirem em fazê-los; poderá ainda, declarar insalubre toda construção ou habilitação que não atenda as exigências necessárias no tocante a higiene, ordenando sua interdição ou demolição.

**Art. 487** - Os reservatórios de água deverão obedecer aos seguintes requisitos:

- I – Vedação total que evite o acesso de substância que possam contaminar a água;
- II – Facilidade de sua inspeção por parte de fiscalização sanitária;
- III – Tampa removível.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 488** - As pocilgas, chiqueiros e currais deverão ser localizados a uma distância mínima de 50,00m (cinquenta metros) das habitações, exceto disposições legais em contrário.

Parágrafo Único – As pocilgas, chiqueiros, currais e galinheiros deverão ser instalados de maneira a não permitir a estagnação de líquidos e o acúmulo de resíduos. As águas residuais deverão ser canalizadas para fossas sépticas exclusivas, vedada sua condução até as fossas ou valas por canalização a céu aberto.

**Art. 489** - Fossas, depósitos de lixo, currais, chiqueiros e pocilgas deverão ser localizadas a jusante das fontes de abastecimento de água e a uma distância nunca inferior a 15,00m (quinze metros) das habitações.

**Art. 490** - Fica expressamente proibido o desvio de qualquer curso d'água do seu leito natural, exceto para atender obras de amplos benefícios social e constante dos planos de obras municipais.

## CAPÍTULO VI DA HIGIENE DA ALIMENTAÇÃO

**Art. 491** - A Prefeitura municipal fiscalizará, em colaboração com as autoridades sanitárias do Estado, a produção, o comércio e o consumo de gêneros alimentícios em geral.

Parágrafo Único – Considera-se como gênero alimentício, para efeitos desta Lei todas as substâncias sólidas ou líquidas destinadas a ingestão pelo homem, executados os medicamentos.

**Art. 492** - Não serão permitidas a produção exposição ou venda de gêneros alimentícios deteriorados, falsificados, adulterados ou nocivos a saúde, os quais serão apreendidos pelo funcionário encarregado da fiscalização e removidos para o local destinado a inutilização dos mesmos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 1º - A inutilização dos gêneros não isentará a fábrica ou estabelecimento comercial do pagamento das multas e cumprimento das demais cominações legais que possam sofrer em virtude da infração.

§ 2º - A reincidência das infrações previstas neste artigo determinará, de acordo com as circunstâncias e particularidade do fato, a interdição ou a cassação da licença para funcionamento da fábrica ou casa comercial.

**Art. 493** - Toda água que seja utilizada na manipulação ou preparo de gêneros alimentícios deverá ser comprovadamente pura.

**Art. 494**- Os vendedores ambulantes de gêneros alimentícios, além das prescrições desta lei que lhes forem aplicáveis, deverão ainda observar o seguinte:

I – Cuidarem para que os produtos que vendem não estejam deteriorados nem contaminados e para os mesmos sejam apresentados em perfeitas condições de higiene, sob pena de multa e de apreensão das referidas mercadorias que serão inutilizados se for o caso;

II – Terem carrinhos ou bancas removíveis de acordo com critério impostos pela Prefeitura;

III – Os produtos expostos à venda que forem desprovidos de embalagens serão conservados em recipientes apropriados para isolá-los de impurezas e insetos;

IV – Manterem-se rigorosamente asseados.

**Art. 495** - A venda ambulante de sorvetes, refrescos, doces, guloseimas, pães e outros gêneros alimentícios de ingestão imediata, só será permitida em carros apropriados, caixas ou outros recipientes fechados aplicáveis, de modo que a mercadoria fique resguardada da poeira, da ação do tempo ou de elementos prejudiciais de qualquer espécie.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**CAPÍTULO VII**  
**DA HIGIENE DOS ESTABELECIMENTOS**

**Art. 496-** A Prefeitura municipal exercerá em colaboração com autoridades sanitárias do Estado e da União, severa fiscalização sobre a higiene nas formas de exposição dos alimentos à venda nos estabelecimentos comerciais, industriais e de serviços, localizados no município.

**Art. 497** - Os estabelecimentos destinados ao funcionamento de açougue, peixaria, padaria, bares e restaurantes deverão possuir paredes impermeáveis até a altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), e pisos de material impermeável, lavável, liso e resistente.

**Art. 498** - Os Hotéis, restaurantes, bares botequins e estabelecimentos similares deverão observar o seguinte:

I – A lavagem das louças e talheres deverá ser feita com água corrente, não sendo permitido sob qualquer hipótese, a utilização de baldes, tonéis ou outros vasilhames para este fim;

II – Os guardanapos deverão ser descartáveis ou usados apenas uma vez;

III – Os açucareiros, paliteiros e baleiros assim como os vasilhames para outros condimentos deverão ser do tipo que permita a sua utilização sem necessidade de se retirar a tampa;

IV – As louças e talheres deverão ser guardadas em armários com portas ventiladas, não podendo ficar expostos a impurezas e insetos;

V – As mesas e balcões deverão possuir superfície impermeável;

VI – As cozinhas e copas terão paredes até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e pisos de material impermeável, lavável liso e resistente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



VII – Os utensílios de cozinha, os copos, louças, talheres e pratos devem estar sempre em perfeitas condições de uso, podendo ser apreendido e inutilizado o material que estiver danificado, lascado ou trincado;

VIII – Haverá sanitários independentes para ambos os sexos.

Parágrafo Único - Os açougues e peixarias deverão atender às seguintes exigências específicas para sua instalação e funcionamento:

I – Serem dotados de torneiras e pias apropriadas;

II – Terem balcões com tampo de material impermeável e lavável;

III – Terem frigoríficos e refrigeradores com capacidade proporcional as suas necessidades.

**Art. 499-** Nos açougues, só serão vendidas carnes provenientes de matadores devidamente licenciados e regularmente inspecionados.

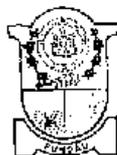
**Art. 500** - Nos hospitais, casas de saúde e maternidade, além das disposições gerais desta lei que lhes forem aplicáveis, é obrigatório existir:

I – Lavanderia a água quente com instalações de desinfecção;

II – Locais apropriados para roupas servidas;

III – Esterilização de roupas, talheres e utensílios diversos;

IV – Freqüente serviço de lavagem e limpeza diária de corredores, salas, pisos paredes e dependências em geral.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**CAPÍTULO VIII  
DAS PISCINAS**



**Art. 501-** As piscinas deverão ter suas dependências em permanente estado de limpeza, segundo os mais rigorosos preceitos de higiene.

§ 1º - O equipamento da piscina deverá propiciar recirculação, filtração e esterilização de água.

§ 2º - Os filtros de pressão e ralos distribuídos no fundo da piscina devem ser objetos de observação permanentes.

§ 3º - Deverá ser assegurado funcionamento normal dos acessórios tais como clorador e aspirador para limpeza do fundo da piscina.

§ 4º - A limpeza da água deverá ser feita de tal forma que a uma profundidade de 3,00m (três metros) se obtenha transparência do fundo da piscina.

§ 5º - A esterilização da água das piscinas deverá ser feita por meio de cloro e similares.

§ 6º - Todo frequentador de piscina é obrigado a banho prévio de chuveiro.

**Art. 502** - Os frequentadores das piscinas de clubes desportivos deverão ser submetidos a exames médicos, pelo menos uma vez ao ano.

**Art. 503-** quando a piscina estiver em uso é obrigatório:

I – Assistência permanente de um banhista, responsável pela ordem, disciplina e pelos casos de emergência;

II – Interdição da entrada a qualquer pessoa portadora de moléstia contagiosa, afecção visível da pele, doenças do nariz, garganta, ouvido e de outros indicados por autoridade sanitária competente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



III – Remoção ao menos uma vez por dia, de detritos submersos, espuma e materiais que flutuem na piscina;

IV – Fazer o registro diário das principais operações de tratamento e controle de água usada na piscina;

V – Fazer trimestralmente a análise da água, apresentando à Prefeitura Municipal atestado da autoridade sanitária competente.

Parágrafo Único – Nenhuma piscina será usada quando suas águas forem julgadas poluídas pela autoridade sanitária competente

**CAPÍTULO IX**  
**DA POLÍCIA DE COSTUMES, SEGURANÇA E ORDEM PÚBLICA**

**Seção I**  
**Da Ordem E Sossego Públicos**

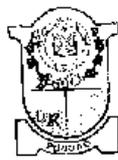
**Art. 504-** A Prefeitura Municipal exercerá, em cooperação com os poderes do estado e o poder de polícia de sua competência, estabelecendo medidas preventivas e corretivas no sentido de garantir a ordem e a segurança pública.

**Art. 505-** Os proprietários de estabelecimentos onde sejam vendidas bebidas alcoólicas, assumirão a responsabilidade pela manutenção da ordem nos mesmos.

Parágrafo Único – As desordens, algazarras e barulhos, porventura verificados nos referidos estabelecimentos, após as 22:00h (vinte e duas horas) sujeitarão os proprietários a multa podendo ser cassada a licença para seu funcionamento.

**Art. 506 -** É expressamente proibido perturbar o sossego público com ruídos ou sons excessivos, tais como:

I – Os de motores de explosão desprovidos de silenciosos ou com os mesmos em mau estado de funcionamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- II – Os de buzinas, clarins, tímpanos, campanhas ou quaisquer outros aparelhos, após as 22:00 h;
- III – As propagandas realizadas com auto-falantes, bumbos, tambores, cornetas, após as 22:00 h;
- IV – Os produzidos por armas de fogo;
- V – Os de morteiros, bombas ou demais fogos ruídos;
- VI – Música excessivamente alta proveniente de lojas de discos e aparelhos musicas;
- VII – Os apitos ou silvos de sirenes de fábricas ou outros estabelecimentos por mais de 30 (trinta) segundos ou depois das 22:00 h.

Parágrafo Único – Excetua-se das proibições deste artigo:

- I – Os tímpanos, sinetas ou sirenes dos veículos de Assistência (ambulância), corpo de bombeiros e polícia, quando em serviço;
- II – Os apitos das rondas e guardas policiais.

## Seção II Dos Divertimentos Públicos

**Art. 507** - Divertimento público, para os efeitos desta Lei, é o que se realiza nas vias públicas ou em recintos fechados de livre acesso ao público.

**Art. 508** - Nenhum divertimento público será realizado sem prévia autorização ou licenciamento da Prefeitura.

§ 1º - Excetuam-se das disposições deste artigo as reuniões de qualquer natureza, sem convites ou entradas pagas, levadas a efeito por clubes ou entidades de classe, em sua sede, ou as realizadas em residências particulares.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 2º - O requerimento de licença para funcionamento de qualquer casa de diversão será instituído com a prova de terem sido satisfeitas as exigências regulamentares referentes à construção do edifício, de higiene e procedida à vistoria policial.

**Art. 509** - Em todas as casas de diversões serão observadas as seguintes disposições, além das estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal:

- I – As salas de entrada e as de espetáculo, bem como as demais dependências, serão mantidas higienicamente limpas;
- II – As portas e corredores para o exterior serão amplos e livres de grade, móveis ou quaisquer objetos que possam dificultar a retirada do público em caso de emergência;
- III – Todas as portas de saída serão encaminhadas pela inscrição "SAIDA", luminosa ou iluminada de forma suave quando se apagarem as luzes da sala;
- IV – Os aparelhos destinados a renovação do ar, deverão ser mantidas em perfeito estado de funcionamento;
- V – Haverá instalações sanitárias independentes para homens e mulheres;
- VI – Serão tomadas todas as precauções necessárias para evitar incêndios, sendo obrigatória a adoção de extintores de fogo e a sua colocação em locais visíveis e de fácil acesso;
- VII – Durante o espetáculo, as portas deverão conservar-se abertas, vedadas apenas por cortinas ou reposteiros;
- VIII – Deverão ser periodicamente pulverizados com inseticidas de uso aprovado;
- IX – O mobiliário deverá ser mantido em perfeito estado de conservação;
- X – Possuir bebedouro de água filtrada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



Parágrafo Único – É proibido aos espectadores fumar no local das apresentações.

**Art. 510** - Nas casas de espetáculos de sessões consecutivas, que não tiverem exaustores suficientes, deverá ocorrer entre a saída dos espectadores de uma sessão e a entrada dos da sessão seguinte, um intervalo suficiente para o efeito de renovação de ar.

**Art. 511** - Não serão fornecidas licenças para a realização de jogos ou diversões ruidosas em locais compreendidos num raio de 100,00m (cem metros) de hospitais, casa de saúde e maternidade.

**Art. 512** - A armação de circos e parques de diversões só poderá ser permitida em locais previamente determinados e a juízo da Prefeitura.

§ 1º - A autorização para funcionamento dos estabelecimentos de que trata este artigo, não poderá ser por prazo superior a 60 (sessenta) dias. Decorrido este prazo e havendo interesse, a licença poderá ser sucessivamente renovada sempre pelo mesmo período.

§ 2º - Ao conceder ou renovar a autorização, a Prefeitura poderá estabelecer as restrições que julgar conveniente, no sentido de garantir a ordem e a segurança nos divertimentos e o sossego da vizinhança.

§ 3º - Mesmo autorizados, os circos e parques de diversões só poderão ser abertos ao público depois de devidamente vistoriados pelas autoridades municipais, em todas as suas instalações.

**Art. 513** - Para permitir a armação de circos ou barracas em logradouros públicos poderá a Prefeitura exigir, se o julgar conveniente, um depósito de no máximo de 150 UPFM (cento e cinquenta Unidades Padrão Fiscal do Município), como garantia de despesas com a eventual limpeza e recomposição do logradouro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



Parágrafo Único – O local será restituído integralmente e se houver necessidade de limpeza especial ou reparos serão deduzidas do depósito as despesas feitas com tal serviço

### Seção III

#### Dos Locais De Culto

**Art. 514-** São vedados ruídos ou cânticos no interior e exterior de igrejas, templos e casas de cultos que perturbem a vizinhança em nível de som acima do determinado em lei.

**Art. 515-** Nas igrejas, templos e casas de culto, os locais franqueados ao público, deverão ser conservados limpos, iluminados e arejados.

### Seção IV

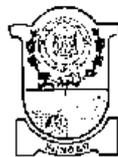
#### Do Transito Público

**Art. 516** - É proibido obstruir ou impedir, por qualquer meio, o livre trânsito de pedestre ou veículos nas ruas, praças, passeios estradas e caminhos públicos, exceto para efeito de obras públicas e feiras livres autorizadas ou quando exigências policiais o determinarem.

Parágrafo Único – Sempre que houver necessidade de interromper o trânsito, deverá ser colocada sinalização claramente visível e luminosa à noite, por autorização do órgão competente.

**Art. 517** - Compreende-se na proibição do artigo anterior o depósito de quaisquer materiais, inclusive de construção, nas vias públicas em geral.

§ 1º - Em caso de se tratar de material cuja descarga no interior do próprio prédio se mostre impraticável, será tolerada a descarga e permanência na via pública, com o mínimo prejuízo ao trânsito, por um período máximo de 2:00 h (duas horas).



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 2º - No caso previsto no parágrafo anterior, os responsáveis pelo material depositado na via pública deverão colocar sinais de advertências aos veículos a uma distância conveniente.

**Art.518** - Não será permitida a preparação de reboco ou argamassa na via pública. Na impossibilidade de fazê-lo no interior do prédio ou terreno, só poderá ser utilizada a metade da largura do passeio para a masseira, mediante licença.

**Art. 519** - É expressamente proibido nas ruas cidade, vilas e povoados:

I – Conduzir veículo e animais em velocidade excessiva;

II – Conduzir animais bravios, sem as devidas precauções;

III – Atirar às vias ou logradouros públicos corpos ou detritos que possam incomodar os transeuntes.

**Art.520** - É expressamente proibido danificar ou retirar quaisquer sinais colocados nas vias, estradas ou caminhos públicos, para advertência de perigo, impedimento e sinalização de transito em geral e indicação de logradouro.

**Art.521** - Assiste à Prefeitura municipal o direito de impedir o trânsito de qualquer veículo ou meio de transporte que possa ocasionar danos a via pública.

**Art. 522** - É vedado obstruir o trânsito ou molestar os pedestres por meios tais como:

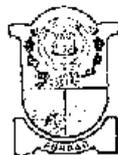
I – Conduzir pelos passeios volumes de grande porte;

II – Conduzir ou estacionar nos passeios veículos de qualquer espécie;

III – Patinar, a não ser nos logradouros a isso destinados;

IV – Amarrar animais em postes, árvores, grades ou portas;

V – conduzir ou conservar animais sobre os passeios e jardins;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



VI – Colocar vasos de plantas ou assemelhastes nos peitoris das janelas de prédios com mais de um pavimento, construído no alinhamento dos logradouros;

VII – Colocar varais de roupas nas fachadas de prédios e edifícios.

Parágrafo Único – Excetuam-se do disposto no item II deste artigo, carrinhos de criança ou paralíticos e, em ruas de pequeno movimento, triciclos e bicicletas de uso infantil.

**Art. 523** - Na infração de qualquer artigo desta Seção, quando não prevista pena no Código Nacional de Transito, será imposta multa conforme esta lei.

### Seção V

#### Das Medidas Referentes aos Animais

**Art. 524** - É proibida a permanência de animais nas vias públicas localizadas na área urbana.

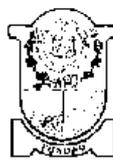
§ 1º - Os animais encontrados nas vias públicas serão recolhidos ao local apropriados na municipalidade.

§ 2º - O animal recolhido em virtude do disposto neste Capítulo devera ser retirado dentro do prazo máximo de 7 (sete) dias úteis, mediante pagamento de multa e das respectivas taxas devidas, inclusive manutenção.

§ 3º - Não sendo retirado o animal dentro desse prazo, deverá a Prefeitura proceder a sua venda, precedida da necessária publicação do Edital de Leilão.

**Art. 525** - Os cães que forem encontrados nas vias públicas da cidade serão apreendidos e recolhidos ao canil da prefeitura.

§ 1º - O animal recolhido deverá ser retirado, por seu dono, dentro do prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, mediante pagamento da multa e das taxas devidas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 2º - Caso não sejam procurados e retirados nesse prazo, serão doados a qualquer interessado.

**Art. 526** - Os proprietários de cães são obrigados a vaciná-los contra raiva, na época determinada pela prefeitura ou pelas autoridades sanitárias estaduais ou federais.

**Art. 527** - É expressamente proibido:

I – Criar abelhas nos locais de maior concentração urbana;

II – Criar pequenos animais (coelhos, perus, patos, porcos galinhas, etc.) em porões e no interior das habitações;

**Art. 528** - Ficam proibidos os espetáculos de feras e exibição de cobras e quaisquer outros animais perigosos sem as necessárias precauções que garantam a segurança dos espectadores e da população.

**Art. 529** – É expressamente proibido, a qualquer pessoa, maltratar animais ou praticar atos de crueldade que caracterize violência e sofrimento para os mesmos.

## Seção VI

### Da Obstrução Das Vias Públicas

**Art. 530** - Poderão ser armados coretos ou palanques provisórios nos logradouros públicos para comício políticos, festividades religiosas, cívicas ou de caráter popular, desde que sejam observadas as condições seguintes:

I – Serem aprovados pela Prefeitura quanto a sua localização;

II – Não perturbarem o trânsito público;

III – Não prejudicarem o calçamento nem o escoamento de águas pluviais, correndo por conta dos responsáveis pelas festividades, os estragos por acaso verificados;





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



IV – Serem removidos no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas e contar do encerramento dos festejos.

Parágrafo Único – Findo o prazo estabelecido no item IV, a Prefeitura promoverá a remoção do coreto ou palanque cobrando ao responsável as despesas com a remoção e dando ao material removido o destino que entender.

**Art. 531** - O ajardinamento e a arborização de praças e vias públicas serão atribuições exclusivas da Prefeitura municipal.

§ 1º - A seu juízo, a Prefeitura poderá autorizar a pessoa ou entidade promover a arborização de vias.

§ 2º - Nos logradouros abertos por particulares, devidamente licenciados pela Prefeitura, é facultado aos interessados promover e custear a respectiva arborização.

**Art. 532-** Os postes de iluminação, as caixas postais, os alertas de incêndio e de polícia e as balanças para pesagem de veículo poderão ser colocados nos logradouros públicos mediante autorização da Prefeitura, que indicará as posições convenientes e as condições da respectiva instalação.

**Art. 533** - As colunas ou suportes de anúncios, ou depósitos para lixo, os bancos ou os abrigos em logradouros públicos somente poderão ser instalados mediante licença da Prefeitura municipal.

**Art. 534** - As bancas para a venda de jornais e revistas poderão ser permitidas nos logradouros públicos desde que satisfaçam as seguintes condições:

I – Terem sua localização aprovada pela Prefeitura;

II – Apresentarem bom aspecto quanto a sua construção ou dentro da padronização exigida;

III – Não perturbarem o trânsito público;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



IV – Serem de fácil remoção.

**Art. 535** - os estabelecimentos comerciais destinados a bares e lanchonetes poderão ocupar com mesas e cadeiras 50% (cinquenta por cento) da largura do passeio correspondente a testada do prédio, desde que fique o restante livre e permita a passagem segura do pedestre.

**Art. 536**- Os relógios, estátuas, fontes e quaisquer monumentos, somente poderão ser colocados nos logradouros públicos se comprovado seu valor artístico, cívico ou a sua representatividade junto à comunidade, a juízo da Prefeitura.

Parágrafo Único – Dependerá também de aprovação do CPDM, o local escolhido para fixação do monumento.

## Seção VII

### Dos Inflamáveis E Explosivos

**Art. 537** - No interesse público, a Prefeitura Municipal fiscalizará, em colaboração com as autoridades federais e estaduais, a fabricação, o comércio, o transporte e o emprego de inflamáveis e explosivos.

**Art. 538** - É absolutamente proibido:

- I – Fabricar explosivos sem licença especial e em local não determinado pela Prefeitura Municipal;
- II – Manter depósito de substâncias inflamáveis ou de explosivos, sem atender as exigências legais, quanto à construção e segurança;
- III – Depositar ou conservar nas vias públicas, mesmo provisoriamente, inflamáveis ou explosivos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 1º - Aos varejistas é permitido conservar, em cômodos apropriados em seus armazéns ou lojas, a quantidade fixada pela Prefeitura, na respectiva licença, de material inflamável ou explosivo que não ultrapassar a venda provável de 20 (vinte) dias.

§ 2º - Os fogueteiros e exploradores de pedreiras poderão manter, convenientemente depositada, uma quantidade de explosivos correspondente a 30 (trinta) dias, desde que o depósito esteja localizado a uma distância mínima de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) da habitação mais próxima e a 150,00m (cento e cinquenta metros) das ruas ou estradas. Caso as distâncias a que se refere este parágrafo, sejam superiores a 500,00m (quinhentos metros), é permitido que se deposite maior quantidade de explosivos.

§ 3º - A instalação de que trata o parágrafo anterior, dependerá da prévia autorização dos órgãos federais competentes.

**Art. 539** - É expressamente proibido:

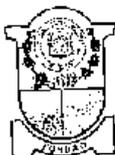
I – Queimar fogos de artifícios, bombas, morteiros e outros fogos perigosos, nos logradouros públicos ou em janelas e portas com abertura para os mesmos logradouros;

II – Soltar balões em toda a extensão do município;

III – Fazer foqueiras nos logradouros públicos, sem prévia autorização da Prefeitura;

§ 1º - As proibições de que tratam os itens I e III poderão ser suspensas mediante licença da Prefeitura Municipal, em dia de regozijo público ou festividades religiosas de caráter tradicional, desde que tomadas as devidas precauções.

§ 2º - Os casos previstos no parágrafo 1º serão regulamentados pela Prefeitura Municipal que poderá inclusive estabelecer, para cada caso, as exigências que julgar necessárias ao interesse da segurança pública.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 540** - A instalação de postos de abastecimento de gasolina e depósito de outros inflamáveis fica sujeito a projetos previamente elaborados e licença especial da Prefeitura municipal e do Corpo de Bombeiros.

§ 1º - A Prefeitura poderá negar a licença se reconhecer que a instalação do depósito ou da bomba irá prejudicar, de algum modo, a segurança pública.

§ 2º - A Prefeitura poderá estabelecer, para cada caso, as exigências que julgar necessárias ao interesse da segurança.

### Seção VIII

#### Da Exploração de Pedreiras, Olarias e Depósitos de Areia e Saibro

**Art. 541**- Dependerá de licença na Prefeitura Municipal a exploração de pedreiras, olarias e depósitos de areia e de saibro, observando o previsto nesta Lei.

**Art. 542** - A licença será processada mediante apresentação de requerimento pelo proprietário do solo ou pelo explorador e instruída de acordo com esta Lei.

§ 1º - Dos requerimentos deverão constar as seguintes indicações:

- a) nome e endereço do proprietário do terreno;
- b) nome e endereço do explorador, se este não for o proprietário;
- c) localização precisa da entrada do terreno;
- d) declaração do processo de exploração e do tipo de explosivo a ser empregado, se for o caso;

§ 2º - O requerimento de licença deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- a) prova de propriedade do terreno;
- b) autorização para exploração passada pelo proprietário, em cartório, no caso de não ser ele explorador;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- c) planta de situação, com indicação do relevo do solo por meio de curvas de nível contendo a delimitação exata da área a ser explorada com a localização das respectivas instalações e iluminações e indicando as construções, logradouros, mananciais e cursos d'água situado em faixa de 100,00m (cem metros), em torno da área a ser explorada;
- d) perfis do terreno.

§ 3º - No caso de se tratar de exploração de pequeno porte poderão ser dispensados, a critério da Prefeitura, os documentos indicados nas alíneas c e d do parágrafo anterior.

**Art. 543** - Ao conceder a licença, a Prefeitura Municipal poderá fazer as exigências e restrições que se julgar convenientes.

Parágrafo Único – Será interditada, a qualquer momento, a pedreira ou parte da pedreira; embora licenciada e explorada de acordo com esta Lei, desde que posteriormente se verifique que a sua exploração acarretará dano a vida ou a propriedade.

**Art. 544** - Não será permitida a exploração de pedreiras situadas numa distância inferior a 300,00m (trezentos metros) de qualquer habitação ou em local que ofereça perigo ao público.

§ 1º - A licença só será concedida se a extinção total ou parcial da pedreira atender também ao interesse público, para abertura ou alargamento de vias pública.

§ 2º - A licença concedida com base no parágrafo anterior será a título precário e revogável em qualquer época, depois de atendimento o interesse público que levou a concessão.

**Art. 545-** A exploração de pedreiras a fogo fica sujeita as seguintes condições:

I – Utilização exclusiva de explosivos do tipo e espécie mencionados na respectiva licença;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- II – observar um intervalo mínimo de trinta minutos entre cada série de explosões;
- III – Colocação de sinais nas proximidades das minas que possam ser percebidos pelos transeuntes de uma distância mínima de 100,00m (cem metros);
- IV – Adoção de um toque convencional e de um brado prolongado dando sinal de fogo.

**Art. 546** - No caso de se tratar de exploração de pedra a frio poderão ser dispensadas as exigências anteriores.

**Art. 547-** A instalação de olarias nas áreas urbanas e de expansão urbana do município deverá obedecer as seguintes prescrições:

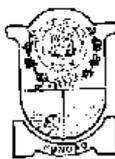
- I – As chaminés serão construídas de modo a não incomodar os moradores vizinhos pela fumaça ou emanações nocivas;
- II – Quando as escavações ocasionarem a formação de depósitos de água, fica o explorador, obrigado a providenciar o escoamento ou a aterrar as cavidades, à medida que o barro for sendo retirado.

**Art. 548-** A Prefeitura poderá, a qualquer tempo, determinar a execução de obras no recinto da exploração de pedreiras ou cascalheiras com o intuito de proteger propriedades particulares, públicas ou evitar a obstrução das galerias de água.

**Seção IX**  
**Dos Muros e Cercas**

**Art. 549** - Os proprietários de terrenos são obrigados a murá-los ou cercá-los nos prazos fixados pela Prefeitura Municipal.

**Art. 550** - As propriedades urbanas, bem como as rurais, deverão ser separadas por muros ou cercas e os proprietários dos imóveis concorrem em partes iguais para as despesas de sua construção reforma e conservação, na forma do Código Civil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 551** - A Prefeitura reconstituirá ou consertará os muros ou passeios beneficiados em função de alteração das guias e por estragos ocasionados pela arborização nas vias públicas e obras que tenham sido efetuadas pela Prefeitura.

Parágrafo Único – Competirá também à Prefeitura o conserto necessário decorrente de modificação do alinhamento das guias ou das ruas.

**Art. 552** - Será aplicada multa correspondente ao valor de 20 a 60 UPFM (vinte a sessenta Unidades Padrão Fiscal do Município) a todos aqueles que:

I – Negar – se a atender a intimação para cercar terrenos de sua propriedade ou dos quais seja arrendatário;

II – Fizer cercas ou muros em desacordo com as normas neste Capítulo;

III – Danificar, por qualquer meio cercas existentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que couber ao caso.

**Seção X**  
**Dos Anúncios E Cartazes**

**Art. 553** - A exploração dos meios de publicidade nas vias e logradouros públicos, bem como em lugares de acesso comum depende de licença da Prefeitura, sujeitando o interessado ao pagamento da taxa respectiva.

§ 1º - Incluem-se na obrigatoriedade deste artigo os cartazes, letreiros, programas painéis, placas anúncios e mostruários luminosos ou não, feitos por qualquer modo, processo ou engenho, suspensos, distribuídos, afixados ou pintados em paredes, muros, tapumes, veículos ou calçadas.

§ 2º - Incluem-se, ainda, na obrigatoriedade deste artigo os anúncios que embora apostos em terrenos ou próprios de domínio privado, forem visíveis dos lugares públicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 554-** A propaganda falada em lugares públicos, por meio de amplificadores de voz, alto-falante e propagandistas, está igualmente sujeita a prévia licença ambiental e ao pagamento da taxa respectiva.

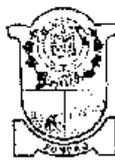
**Art. 555-** Na parte externa dos cinemas, teatros e casas de diversão será permitida, independente de licença e do pagamento de qualquer taxa, a colaboração dos programas e cartazes artísticos, desde que se refiram exclusivamente as diversões neles exclusivamente as diversões neles exploradas, exibidos em montagem apropriada e que se restrinjam ao seu prédio, não ocupando e causando transtorno na área do passeio público.

**Art. 556** - Não será permitido a colocação de anúncios e cartazes quando:

- I – Pela sua natureza, provoquem aglomerações prejudiciais ao trânsito público;
- II – De alguma forma prejudiquem o aspecto paisagístico da cidade, seus panoramas naturais e monumentos típicos, históricos e tradicionais;
- III – Sejam ofensivos aos costumes ou contenham dizeres desfavoráveis a indivíduos, crenças ou instalações;
- IV – Obstruam, interceptam ou reduzam os vãos das portas e janelas;
- V – Pelo seu número ou má distribuição, prejudiquem o aspecto das fachadas;

**Art. 557** - Os pedidos de licença para publicidade ou propaganda deverão mencionar:

- I – A indicação dos locais em que serão colocados ou distribuídos ou cartazes e anúncios;
- II – A natureza do material de confecção;
- III – As inscrições e o texto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 558** – Tratando-se de anúncios luminosos, os pedidos deverão ainda indicar o sistema de iluminação a ser adotado.

Parágrafo Único – Os anúncios luminosos serão colocados a uma altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do passeio.

**Art. 559-** Os anúncios os letreiros deverão ser conservados em boas condições, renovados ou consertados sempre que tais providências sejam necessárias para o seu bom aspecto e segurança.

Parágrafo Único – Qualquer modificação a ser realizada nos anúncios e letreiros, só poderá ser efetuada mediante autorização da Prefeitura municipal.

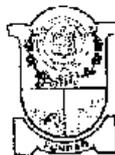
**Art. 560-** Os anúncios encontrados sem que estejam em conformidade com as formalidades prescritas neste Capítulo, poderão ser apreendidos e retirados pela Prefeitura, ate que adaptam – se a tais prescrições, além do pagamento da multa prevista nesta Lei.

**Seção XI**  
**Dos Pesos e Medidas**

**Art. 561** - Os estabelecimentos comerciais e industriais serão obrigados, antes do início de suas atividades, a submeter à aferição os aparelhos ou os instrumentos de medição utilizados em suas transações comerciais de acordo com as normas estabelecidas pelo Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e qualidade Industrial – INMETRO.

**CAPÍTULO X**  
**DO FUNCIONAMENTO DO COMÉRCIO, INDÚSTRIA e SERVIÇOS**

**Seção I**  
**Do Licenciamento dos Estabelecimentos Industriais, Comércio e de Serviços**



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Subseção I**  
**Das Indústrias do Comércio e Estabelecimentos de Serviços**

**Art. 562** - Nenhum estabelecimento comercial, industrial ou prestador de serviço poderá funcionar no município sem prévia licença da Prefeitura, concedida mediante requerimentos dos interessados, pagamentos dos atributos devidos a rigorosa observância das disposições desta Lei e das demais normas legais e regulamentares a eles pertinentes.

Parágrafo Único – O requerimento deverá especificar com clareza:

- I – O ramo de comércio ou da indústria ou o tipo de serviço a ser prestado;
- II – O local em que o requerente pretende exercer sua atividade.

**Art. 563** - A licença para funcionamento de açougues, padarias, confeitarias, bares, restaurantes, hotéis, pensões e outros estabelecimentos congêneres, será sempre precedida de exame do local e de aprovação das autoridades sanitárias competentes.

**Art. 564** - Para ser concedida licença de funcionamento pela prefeitura, os prédios e instalações de todos e quaisquer estabelecimentos comerciais, industriais ou prestadores de serviços deverão ser previamente vistoriados pelos órgãos competentes, em particular no que diz respeito às condições de higiene e segurança, qualquer que seja o ramo de atividade a que se destine.

**Art. 565**- Para efeito de fiscalização, o proprietário do estabelecimento licenciado colocará o Alvará de localização em lugar visível e o exibirá a autoridade competente sempre que esta o exigir.

**Art. 566** - Para mudança de local de estabelecimento comercial ou industrial, deverá ser solicitada permissão à prefeitura municipal, que verificará se o novo local satisfaz as condições exigidas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 567** - A licença de localização poderá ser cassada:

I – Quando se tratar de negócio diferente do licenciado;

II – Como medida preventiva, a bem da higiene, do bem ou do sossego e segurança pública;

III – Por ordem judicial, provados os motivos que fundamentarem o ato.

§ 1º - Cassada a licença, o estabelecimento será imediatamente fechado.

§ 2º - Poderá ser igualmente fechado todo estabelecimento que exerce atividades para as quais não esteja licenciado em conformidade com o que preceitua esta lei.

**Subseção II**  
**Do Comércio Ambulante**

**Art. 568** - O exercício do comércio ambulante ou eventual dependerá sempre de licença especial, que será concedida pela Prefeitura Municipal, mediante requerimento do interessado.

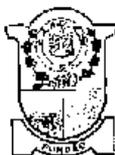
**Art. 569** - Os vendedores ambulantes deverão observar rigorosamente, as normas prescritas nos artigos desta lei, bem como as demais normas que lhe forem aplicáveis.

§ 1º - Comércio ambulante é o exercício individualmente sem estabelecimento ou instalação fixas.

§ 2º - Considera-se comércio eventual o que é exercido em determinadas épocas do ano ou por ocasião de festejos e comemorações em locais autorizados pela Prefeitura municipal.

**Art. 570** - Do pedido de licença deverão constar os seguintes elementos essenciais, além de outros que forem estabelecidos:

I – nome e endereço do requerente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



II – Cópia de um documento de identidade (carteira de identidade, título de eleitor, certidão de nascimento);

III – Especificação da mercadoria a ser comercializada.

**Art. 571-** Da licença concedida deverão constar os seguintes elementos essenciais, além dos outros que forem estabelecidos:

I – Número de inscrição;

II – Endereço do comerciante ou responsável;

III – denominação, razão social ou nome da pessoa responsável pelo comércio ambulante.

§ 1º - O vendedor ambulante receberá da Prefeitura Municipal, um cartão de identificação, com a autorização da referida atividade.

§ 2º - O vendedor ambulante não licenciado para o exercício ou período em que esteja exercendo a atividade, ficará sujeito a apreensão da mercadoria encontrada em seu poder.

§ 3º - Em caso de mercadorias restituíveis, a devolução será feita depois de regularizada a situação (concedida a licença) do respectivo vendedor ambulante e de paga a multa a que estiver sujeito.

§ 4º - A licença será renovada anualmente, por solicitação do interessado.

**Art. 572** – Os locais destinados ao comércio ambulante serão determinados pela prefeitura municipal.



## **CAPÍTULO XI DOS CEMITÉRIOS PÚBLICOS E PARTICULARES**

### **Seção I Da Administração dos Cemitérios**

**Art. 573** - Cabe a Prefeitura Municipal a administração do cemitério público e prover sobre o poder de polícia mortuária.

**Art. 574-** Os cemitérios instituídos por iniciativa privada e de ordens religiosas ficam submetidos ao poder de Polícia Mortuária da Prefeitura no que se referir a escrituração e registros dos seus livros, ordem pública, inumação, execução e demais fatos relacionados com a fiscalização mortuária.

**Art. 575-** A construção de cemitérios deverá ser realizada em pontos elevados e, os mesmos serão cercados por muros, com altura mínima de 2,00m (dois metros).

Parágrafo Único – A construção de cemitérios particulares dependerá de prévia autorização da Prefeitura Municipal.

**Art. 576-** O nível de cemitérios, com relação aos cursos de água vizinhos, deverá ser suficientemente elevado, de modo que na ocorrência de eventuais enchentes, as águas não cheguem a alcançar o fundo das sepulturas.

**Art. 577** - O cemitério estabelecido por iniciativa privada terá os seguintes requisitos:

I – Domínio da área;

II – Organização legal da instituição ou sociedade.

§ 1º - Em caso de falência ou dissolução da sociedade, o acervo será transferido a Prefeitura, sem Ônus, com o mesmo sistema de funcionamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 2º - Os ossos do cadáver sepultado em carneiro ou jazigo temporário, que na época da exumação, não tendo sido procurado ou não tendo havido interesse dos familiares, serão trasladados para ossários do cemitério municipal.

**Art. 578** - Os cemitérios ficarão abertos ao público diariamente, das 07:00 hs (sete) as 18:00 hs (dezoito) horas.

**Art. 579** - A área do cemitério será dividida em quadras, separadas umas das outras por meio de avenidas e ruas, paralelas e perpendiculares.

§ 1º - As áreas interiores das quadras serão divididas em áreas de sepultamento, separadas por corredores de circulação com 0,50m (meio metro), no sentido da largura da área de sepultamento e 0,80m (oitenta centímetros), no sentido de seu comprimento.

§ 2º - As avenidas e ruas terão alinhamentos e nivelamentos pela Prefeitura, devendo ser providos de guias e sarjetas.

§ 3º - O ajardinamento e arborização no interior do cemitério deverão ser de forma a dar-lhe melhor aspecto paisagístico possível.

§ 4º - A arborização das alamedas não deve ser cerrada, permitindo a circulação do ar nas camadas inferiores e a evaporação da unidade do terreno.

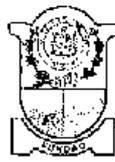
**Art. 580** - No recinto do cemitério ou com relação a ele, deverá:

I – Existir capela mortuária;

II – Ser assegurado absoluto asseio e limpeza;

III – Ser mantida completamente ordem e respeito;

IV – Ser estabelecido alinhamento e numeração das sepulturas, incluindo a designação dos lugares onde as mesmas devem ser abertas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



V – Ser mantido registro de sepulturas, carneiros e mausoléus;

VI – Ser exercido rigoroso controle sobre equipamentos, exumações e translações, mediante certidão de óbito e outros documentos cabíveis;

VII – Manter – se rigorosamente organizados e atualizados registros; livros e fichários relativos a sepultamentos, exumações trasladações e contratos sobre utilização e perpetuidade de sepulturas.

## Seção II Das Sepulturas

**Art. 581** - Chamar-se-á sepultura a cova destinada a depositar o caixão; chamar-se-á depósito funerário ao ossário.

§ 1º - A cova destituída de qualquer obra, denomina-se sepultura rasa.

§ 2º - Contendo obras de contenção das paredes laterais, denomina-se carneiro.

§ 3º - A sepultura rasa é sempre temporária.

§ 4º - O carneiro poderá ser temporário ou perpétuo.

**Art. 582** - As sepulturas poderão ser concedidas gratuitamente ou através de remuneração.

**Art. 583** - Nas sepulturas gratuitas, serão enterrados os indigentes adultos, pelo prazo de cinco anos e, crianças por três anos.

**Art. 584** - As sepulturas remuneradas poderão ser temporárias ou perpetuas, de acordo com a sua localização em áreas especiais.

§ 1º - Não se concederá perpetuidade às sepulturas que, por sua condição ou localização, se caracterizam como temporárias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 2º - Quando o interessado desejar perpetuidade, deverá proceder translação dos restos mortais para sepultura perpétua, observadas as disposições legais.

**Art. 585** - As sepulturas temporárias serão concedidas pelos seguintes prazos:

I - Cinco anos, facultada a prorrogação por igual período, sem direito a novos sepultamentos;

II - Por dez anos, facultada a prorrogação por igual período, com direito ao sepultamento do cônjuge e de parentes consanguíneos ou afins até o segundo grau, desde que não atingindo o último quinquênio da concessão.

Parágrafo Único - Para renovação do prazo de domínio das sepulturas temporárias, é condição indispensável a boa conservação das mesmas por parte dos interessados.

**Art. 586**- Os restos de madeiras provenientes de obras, conservação e limpeza de túmulos, deverão ser removidos para fora da área do cemitério imediatamente após a conclusão dos trabalhos.

### Seção III Das Inumações E Exumações

**Art. 587**- Nenhuma inumação poderá ser feita menos de 12:00 hs (doze) horas após o falecimento, salvo determinação do médico atestante, feita na declaração de óbito.

**Art. 588** - Não será feita inumação sem a apresentação da certidão de óbitos, fornecida pelo cartório de registro civil da jurisdição onde tenha se verificado o falecimento.

Parágrafo Único - Em casos especiais, de extrema necessidade, a inumação poderá ser realizada independentemente de apresentação da certidão de óbito, quando requisitada permissão a Prefeitura Municipal, por autoridade policial ou judicial, que ficará obrigada a posterior apresentação da prova legal do registro do óbito.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 589** - O prazo mínimo para exumação dos ossos dos cadáveres inumados nas sepulturas temporárias é de 05 (cinco) anos.

**Art. 590** - Extinto o prazo da sepultura rasa, os ossos serão exumados e depositados no ossário.

Parágrafo Único – Os ossos existentes no ossário serão periodicamente incinerados.

#### **Seção IV**

#### **Das Condições gerais**

**Art. 591** - Cabe ao Departamento de Serviços Urbanos a fiscalização para o cumprimento desta Lei, com a colaboração dos demais órgãos da administração da Administração Municipal.

**Art. 592** - Os custos de serviços, concessões e laudêmios para os cemitérios públicos, serão fixados por Decreto, estabelecendo o preço público.

**Art. 593** - Os atos necessários à regulamentação de critérios e multas relativas a este Título, Das Posturas, serão expedidos pelo chefe do Poder Executivo, consultado o CPDM.

### **TÍTULO VII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

#### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 594** - As infrações a esta lei serão punidas, alternativa ou cumulativamente, com as penalidades seguintes:

I - notificação

II - multa;

III - embargo da obra;

IV - interdição do prédio;

§ 1º Para efeito desta lei, considera-se infração toda ação contrária às prescrições deste PDM ou de outras leis, decretos, resoluções e atos baixos pelo Governo Municipal no exercício de seu poder de polícia.

§ 2º - A aplicação de uma das penalidades previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

§ 3º - Além das multas previstas serão aplicadas ao infrator as seguintes penalidades:

I - apreensão dos materiais e equipamentos que estejam sendo utilizados para a execução de obras e serviços;

II - inutilização ou remoção dos equipamentos que estejam sendo implantados sem prévio alvará de instalação, sem prejuízo da cobrança de indenização pelo custo da remoção;

III - suspensão da expedição de alvará de instalação para nova obra, pelo prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data da infração, e de 120 (cento e vinte) dias, na hipótese de reincidência.

**Art. 595** - Quando o infrator se recusar a pagar a multa no prazo legal, esta será executada judicialmente.

§ 1º - A multa não paga no prazo regulamentar será inscrita em dívida ativa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 2º - Os infratores que estiverem em débito de multa não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura e nem participar de concorrência, coleta ou tomada de preços, celebrar contratos ou transacionar a qualquer título com a administração municipal.

**Art. 596** - Nas reincidências as multas serão comutadas em dobro.

Parágrafo Único – Considera-se reincidente aquele que violar alguma prescrição desta lei e por cuja infração já tiver sido autuado ou punido.

**Art. 597** - As penalidades, impostas com base nesta lei, não isenta o infrator da obrigação de reparar o dano resultante da infração, na forma do Código Civil.

**Art. 598** - Verificando-se infração à lei ou regulamento municipal, e sempre que se constate não implicar em prejuízo iminente para a comunidade, será expedida contra o infrator, Notificação; fixando-se um prazo para que este regularize a situação.

Parágrafo Único - O prazo para regularização da situação não deverá exceder a 30 (trinta) dias e será fixado pelo agente fiscal no ato da notificação.

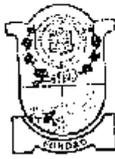
## Seção I

### Das Notificações E Auto De Infração

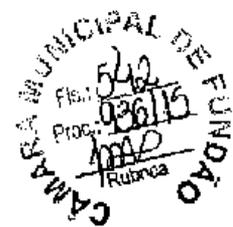
**Art. 599** - Verificando-se inobservância a qualquer dispositivo desta lei, o agente fiscalizador expedirá notificação indicando ao proprietário ou ao responsável o tipo de irregularidade apurada e o artigo infringido.

§ 1º - A notificação será feita em formulário original e destacável ficando a cópia da notificação com o notificado.

§ 2º - Expedida a notificação, esta terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis para ser cumprida.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 3º- Esgotado o prazo de notificação sem que a mesma seja atendida, lavrar-se-á o auto de infração.

**Art. 600-** As notificações conterão obrigatoriamente:

- I – o dia, mês, ano e lugar em que foi lavrada;
- II – o nome e cargo de quem a lavrou;
- III – o nome e endereço do infrator;
- IV – o dispositivo infringido;
- V – a assinatura de quem a lavrou;
- VI – a assinatura do infrator, ou anotação de sua recusa.

§ 1º - A ausência da assinatura do infrator não invalida a notificação, não desobrigando o infrator de cumprir as penalidades impostas.

§ 2º - No caso do infrator ser analfabeto, incapaz na forma da Lei ou se recusar a explicitar que tomou ciência da notificação, o agente fiscal indicará o fato no documento.

**Art. 601-** Não caberá notificação, devendo o infrator ser imediatamente autuado:

- I - quando ocorrer início de qualquer construção ou demolição, sem concessão do alvará respectivo;
- II - quando houver embargo ou interdição;
- III- quando o proprietário não cumprir as determinações e prazos fixados na notificação;
- IV – quando for constatado perigo ou prejuízos iminentes para a comunidade, independente de notificação preliminar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 602** - O auto de infração será lavrado em 03 (três) vias, assinado pelo autuado, sendo a 3ª via entregue ao mesmo.

Parágrafo Único - Quando o autuado não se encontrar no local de infração ou se recusar a assinar o auto, o autuante anotará este fato que deverá ser firmado por testemunhas, devendo ser o auto de infração encaminhado por via postal com aviso de recebimento.

**Art. 603** - O auto de infração deverá conter:

I - a designação do dia e lugar em que se deu a infração ou em que ela foi constatada pelo autuante;

II - fato ou ato que constitui a infração e a designação da Lei infringida;

III - nome e assinatura do infrator ou denominação que o identifique, residência ou sede;

IV - nome e assinatura do autuante e sua categoria profissional;

V - nome e assinatura e residência das testemunhas, quando for o caso.

§ 1º - as omissões ou incorreções do auto não determinarão sua nulidade quando do processo constarem de elementos suficientes para caracterizar a infração e identificar o infrator.

§ 2º - A assinatura do infrator não se constitui em formalidade essencial a validade do ato e sua existência não implica em confissão, assim como a recusa não agrava a pena.

§ 3º - No caso do infrator recusar assinar o auto de infração, a segunda via será remetida através dos Correios, sob registro, com Aviso de Recebimento (AR).

§ 4º - São autoridades para lavrar o auto de infração os fiscais ou outros funcionários da Prefeitura Municipal a quem tenha sido delegada essa atribuição.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 5º - São autoridades para confirmar os autos de infração e arbitrar multas, o Prefeito ou a quem seja delegada essa atribuição.

**Art. 604** - Lavrado o auto de infração, o infrator poderá apresentar defesa escrita no prazo de 15 (quinze) dias, a contar do seu recebimento, findo o qual será o auto encaminhado à decisão da autoridade Municipal competente.

**Seção II**  
**Das Multas**

**Art. 605** - Julgada improcedente a defesa apresentada pelo infrator, quanto à notificação, será imposta multa correspondente à infração, sendo o infrator intimado a pagá-la, dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis.

**Art. 606**- As multas, independentemente de outras penalidades previstas pela legislação em geral, serão aplicadas:

I - quando de construções não regulares;

II - quando de demolições irregulares;

III – quando da ocupação de imóveis de forma irregular;

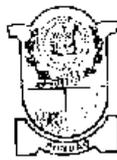
IV – quando de infrações às normas de parcelamento;

V - quando de infrações às normas de localização de usos e de funcionamento das atividades;

VI - quando de infrações às normas de posturas;

VII – quando em desacordo com outras determinações previstas nesta lei.

§ 1º - As multas impostas ao infrator durante a execução das obras de implantação ou manutenção dos equipamentos de infra-estrutura urbana serão descontadas do valor da caução, caso não tenham sido quitadas na data de seu vencimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 2º - Se o valor das multas for superior ao valor da caução, além da perda desta, responderá o infrator pela diferença.

**Art. 607** - Imposta a multa, será dado conhecimento desta ao infrator, no local da infração ou em sua residência, mediante a entrega da primeira via do auto de infração, do qual deverá constar o despacho da autoridade competente.

§ 1º - Nos casos em que o infrator não resida no Município, o contato deverá ser feito através de via postal com Aviso de Recebimento - A.R.

§ 2º - Da data da imposição da multa, terá o infrator o prazo de 15 (quinze) dias para efetuar o pagamento ou interpor recurso.

§ 3º - Decorrido o prazo sem interposição de recurso, a multa não paga se tornará efetiva e será cobrada por via executiva.

**Art. 608** - A partir da data da efetivação da multa, o infrator terá o prazo de 10 (dez) dias para legalizar a obra ou sua modificação, sob a pena de ser considerado reincidente.

Parágrafo Único - Não efetuado o pagamento da multa, os valores serão lançados em dívida ativa incidindo sobre o terreno ou imóvel, quando for o caso.

### SUBSEÇÃO I

#### DA APLICAÇÃO DE MULTA POR CONSTRUÇÕES NÃO REGULARES

**Art. 609** - O Executivo municipal estabelecerá os valores das multas em ato próprio e que deverá seguir os critérios estabelecidos e penalidades estabelecidas nesta Subseção.

**Art. 610** - Pela construção, sem aprovação dos projetos e sem a devida licença de construção, serão aplicadas, cumulativamente, as seguintes penalidades:



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



I - quando a fiscalização tiver elementos para definir a área e a finalidade da edificação:

- a) edificação Residencial de madeira tipo comum;
- b) edificação Residencial de madeira tipo Especial;
- c) edificação Residencial de alvenaria até 4 pavimentos;
- d) edificação Residencial de alvenaria acima de 4 pavimentos;
- e) edificação destinada a indústrias, comércios ou prestação de serviços;
- f) muros e muralhas.

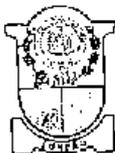
II - quando a fiscalização não encontrar elementos capazes de caracterizar a finalidade e a área de construção, o valor da multa será definida em decreto com base nos seguintes critérios:

1) Para edificações de madeira:

- a) do tipo comum.
- b) do tipo especial.

2) Para edificações de alvenaria, com área estimada de:

- a) até 100m<sup>2</sup>.
- b) acima de 100 até 200 m<sup>2</sup>.
- c) acima de 200 até 400m<sup>2</sup>.
- d) acima de 400 até 600m<sup>2</sup>.
- e) acima de 600m<sup>2</sup> até 1000m<sup>2</sup>.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



f) acima de 1000m<sup>2</sup>.

**Art. 611** - Nos casos abaixo previstos serão aplicadas multas às seguintes penalidades:

I - Execução de obras em desacordo com o projeto aprovado.

II - Ausência, no local da obra, do projeto aprovado e do alvará de construção ou de prorrogação.

III - Terreno sem estar murado.

IV - Terreno sem calçada para logradouro público, havendo meio-fio assentado.

V - Jogar e depositar entulho de construção em logradouro.

VI - Inobservância das prescrições sobre tapumes e andaimes.

VII- Desobediência ao embargo ou interdição da obra.

**Art. 612** - O acréscimo irregular de área em relação ao coeficiente de aproveitamento sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, calculada em função da área de construção excedente, por metro quadrado de área acrescida.

**Art. 613**- A desobediência aos parâmetros mínimos referentes as taxas de ocupação e de permeabilidade sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente, por metro quadrado, ou fração, de área irregular.

**Art. 614** - A desobediência às limitações de gabarito sujeita o proprietário ao pagamento de multa no valor, por metro cúbico ou fração, do volume superior ao permitido calculado a partir da limitação imposta.

**Art. 615**- A invasão dos afastamentos mínimos estabelecidos nesta Lei ou o descumprimento do disposto nos Anexos, desta Lei, sujeitam o proprietário do imóvel



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



ao pagamento de multa no valor por metro cúbico, ou fração, de volume invadido, calculado a partir da limitação imposta.

**Art. 616** - A execução de área de estacionamento em desconformidade com o disposto nesta Lei implica o pagamento de multa no valor, por vaga a menos, no caso de número de vagas inferior ao exigido por esta Lei.

**Art. 617** - Pelas demolições executadas sem a Licença Municipal, serão aplicadas penalidades cujas multas corresponderão aos seguintes critérios:

I- demolição de casa de madeira;

II- demolição de casa de madeira tipo especial;

III- demolição de edificação em alvenaria.

**Art. 618** - Pela ocupação de imóveis sem a concessão de Alvará de Habite-se:

I - residencial com até 03 ( três ) pavimentos, destinados à ocupação unifamiliar, por pavimento;

II- edifícios comerciais e de serviços, por unidade ocupadas;

III - edifícios residenciais de apartamentos, por apartamento ocupado;

IV - edifícios industriais, por m<sup>2</sup> de construção.

**Art. 619-** Em casos de reincidência, o valor da multa será progressivamente aumentada, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico respectivo.

§ 1º - Para os fins desta Lei, considera-se reincidência:

I - o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



II - a persistência no descumprimento da Lei, apesar de já punido pela mesma infração.

§ 2º - O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

**Art. 620** - A realização de parcelamento sem aprovação do Executivo enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisação imediata das obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 30 (trinta) dias úteis seguintes.

§ 1º - Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no "caput" deste artigo o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa, no valor equivalente a metro quadrado do parcelamento irregular;

II - embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

III - multa diária no valor equivalente, em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º - Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no "caput" deste artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente a:

I - pagamento de multa no valor equivalente, por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - interdição do local;

III - multa diária no valor equivalente, em caso de descumprimento da interdição.

**Art. 621** - A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para protocolar o processo junto ao Cartório competente nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



Parágrafo Único - Em caso de descumprimento da obrigação prevista no "caput" deste artigo, o notificado fica sujeito a:

I - Pagamento de multa, no valor equivalente, por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - Embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente.

**Art. 622-** A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização, sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a o fração, por mês de atraso.

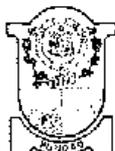
**Art. 623-** O estabelecimento funcionando em desconformidade com os preceitos desta Lei enseja notificação para o encerramento das atividades irregulares em 10 (dez) dias.

§ 1º - O descumprimento a obrigação referida no "caput" implica:

I - pagamento de multa no valor equivalente a:

- a) - no caso de uso comércio e serviço local;
- b) -no caso de uso comércio e serviço de bairro e principal;
- c) - no caso de uso industrial, comércio e serviço especial;
- d) - no caso de empreendimento de impacto.

II - interdição do estabelecimento ou da atividade após 5 (cinco) dias de incidência da multa;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



§ 2º - No caso de atividade poluente, assim considerada pela Lei ambiental, é cumulativa com aplicação da primeira multa a apreensão ou a interdição da fonte poluidora.

§ 3º - Para as atividades em que haja perigo iminente, enquanto este persistir o valor da multa é equivalente, podendo a interdição se dar de imediato, cumulativamente com multa.

§ 4º - Para fins deste artigo, entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrada no auto de infração respectivo.

**Art. 624** - A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não obsta a iniciativa do Executivo em promover a ação judicial necessária para demolição da obra irregular nos termos do Código do processo Civil.

**Art. 625** - Sem prejuízo das multas e penalidades previstas nos artigos anteriores, o proprietário titular do equipamento que executar ou mandar executar obra de instalação ou de manutenção, sem prévio alvará será notificado a repor o pavimento e o mobiliário urbano no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de, não o fazendo, ser-lhe cobrado o custo da reposição que vier a ser executada pela Secretaria de Obras, corrigido monetariamente e acrescido de 10% (dez por cento), a título de taxa de administração.

**Art. 626** - Sem prejuízo das sanções de natureza civil ou penal cabíveis, as infrações às normas de posturas municipais serão punidas, alternativas ou cumulativamente, com as penalidades seguintes:

I – Advertência ou notificação preliminar;

II – Multa;

III – Apreensão de produtos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



IV – Inutilização de produtos;

V – proibição ou interdição de atividades,

VI – cancelamento do alvará de licença do estabelecimento.

**Art. 627-** Nos casos de apreensão, o material apreendido será recolhido ao depósito da Prefeitura Municipal; quando isto não for possível ou a apreensão ocorrer fora da cidade, este poderá ser depositado em mãos de terceiros, se idôneos, observadas as formalidades legais.

**Art. 628 -** A devolução do material apreendido só será feita depois de integralmente pagas as multas aplicadas e de indenizada a Prefeitura pelas despesas ocorridas por conta da apreensão, transporte e depósito dos mesmos.

§ 1º - O Prazo para que se retire o material apreendido será de 60 (sessenta) dias. Caso este material não seja retirado ou requisitado neste prazo será leiloado pela Prefeitura, sendo implicada a importância apurada na indenização das multas e despesas que trata o parágrafo anterior e entregue qualquer saldo ao proprietário, mediante requerimento devidamente instruído e processado.

§ 2º - No caso da coisa apreendida tratar-se de material ou mercadoria perecível, o prazo para reclamação ou retirada será de 24 (vinte e quatro) horas; findo este prazo, caso o referido material ainda se encontre para o consumo humano poderá ser doado a instituição de assistência social e no caso de deterioração deverá ser inutilizado.

**Art. 629 -** Nas infrações do disposto nas posturas municipais aplicar-se-á multa, observando os seguintes limites;

I – Cortar, derrubar ou sacrificar as árvores da arborização pública, sem consentimento expresso da Prefeitura, multa;

II - Colocar cartazes e anúncios, ou fixação de cabos ou fios, sem a autorização da Prefeitura Municipal, multa correspondente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- III - Atear fogo em matas, capoeiras, lavouras ou campos alheios, multa correspondente;
- IV – Para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Higiene das Vias Públicas será imposta a multa;
- V – Para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Higiene das Habitações e Terrenos será imposta multa;
- VI – Para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Higiene da Alimentação será imposta multa;
- VII – Para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Higiene dos Estabelecimentos será imposta multa;
- VIII – Para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Das Piscinas será imposta multa;
- IX – Para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Polícia de Costumes, Segurança e Ordem Pública, Seção Da Ordem e Sossego Públicos será imposta multa;
- X – Para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Polícia de Costumes, Segurança e Ordem Pública, Seção Dos Divertimentos Públicos será imposta multa;
- XI – Para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Polícia de Costumes, Segurança e Ordem Pública, Seção Dos Locais de Culto será imposta multa;
- XII – Para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Polícia de Costumes, Segurança e Ordem Pública, Seção Do Transito Público será imposta;
- XIII – Para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Polícia de Costumes, Segurança e Ordem Pública, Seção Das Medidas Referentes aos Animais será imposta multa;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- XIV – Para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Polícia de Costumes, Segurança e Ordem Pública, Seção Da Obstrução das Vias Públicas será imposta multa;
- XV – Para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Polícia de Costumes, Segurança e Ordem Pública, Seção Dos Inflamáveis e Explosivos será imposta multa;
- XVI – Para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Polícia de Costumes, Segurança e Ordem Pública, Seção Da Exploração de Pedreiras, olarias e Depósitos de Areia e Saibro será imposta multa;
- XVII – Para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Polícia de Costumes, Segurança e Ordem Pública, Seção Dos muros e Cercas será imposta multa;
- XVIII – Para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Polícia de Costumes, Segurança e Ordem Pública, Seção Dos Anúncios e Cartazes será imposta multa;
- XIX – Para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Do Funcionamento do Comércio, Indústria e Serviços, Seção Do Licenciamento dos Estabelecimentos Industriais, Comércio e Prestadores de Serviços será imposta multa.

**Seção III**  
**Do Embargo**

**Art. 630** - Qualquer edificação ou obra parcial em execução ou concluída poderá ser embargada, sem prejuízo das multas, quando:

- I - for executada sem a licença da Prefeitura Municipal, nos casos em que o mesmo for necessário conforme previsto na presente Lei.;
- II- em desacordo com o projeto aprovado;
- III- o proprietário ou responsável pela obra se recusarem a atender qualquer intimação da Prefeitura referente às condições desta Lei;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



IV- não forem observadas as indicações de alinhamento e nivelamento fornecidos pelo órgão municipal competente;

V- estiver em risco sua estabilidade ocorrendo perigo para o público ou para o pessoal que as execute.

**Art. 631** - O embargo será feito através de auto de infração que automaticamente, pelos dispositivos infringidos, determinará a aplicação da multa de acordo com os valores estabelecidos nesta Lei.

**Art. 632**- A suspensão do embargo será feita somente quando sanados os fatos que a motivaram e pagas as multas estabelecidas.

#### **Seção IV Da Interdição**

**Art. 633** – Será feita a interdição sempre que se constatar:

I - execução da obra que ponha em risco a estabilidade das edificações, ou exponha a perigo o público ou os operários da obra;

II - prosseguimento da obra embargada.

§ 1º - A interdição no caso do inciso I, será sempre precedida de vistoria, na forma da Lei.

§ 2º - A interdição, no caso do inciso II, se fará por despacho no processo de embargo.

**Art. 634** - Até cessarem os motivos da interdição será proibida a ocupação, permanente ou provisória sob qualquer título da edificação, podendo a obra ficar sob vigilância do órgão investido do poder de polícia.

**Art. 635**- Não atendida a interdição, não realizada a intervenção ou indeferido o respectivo recurso, terá início a competente ação judicial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Seção V**  
**Dos Recursos**



**Art. 636** - A defesa contra a notificação ou o auto de infração, será apresentada por escrito, dentro do prazo estipulado nesta Lei pelo notificado ou autuado, ou seu representante legalmente constituído, acompanhada das razões e provas que a instruem, e será dirigida à autoridade competente, que a julgará no prazo de 10 (dez) dias.

§1º - Julgada procedente a defesa, tornar-se-á nula a ação fiscal, e o fiscal responsável pelo auto de infração terá vistas ao processo.

§2º - Consumada a anulação da ação fiscal, será a decisão final sobre a defesa apresentada comunicada imediatamente ao pretense infrator, através do ofício.

§3º - Sendo julgada improcedente a defesa, será aplicada multa correspondente, oficiando-se imediatamente ao infrator para que proceda ao recolhimento da importância relativa à multa, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

**Art. 637** - Da decisão do órgão competente cabe interposição de recursos ao Prefeito municipal no prazo de 03 (três) dias úteis, contados a partir da data do recebimento da correspondência mencionada nesta Lei.

§ 1º - Nenhum recurso ao Prefeito Municipal no qual tenham sido estabelecidas multas, será recebido sem o comprovante de haver o recorrente recolhido o valor da multa aplicada.

§ 2º - Provido o recurso interposto, restituir-se-á ao recorrente a importância depositada.

**TITULO VIII**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 638-** Examinar-se-ão de acordo com o regime urbanístico vigente à época de seu requerimento, os processos administrativos protocolados, antes da vigência desta Lei, e em tramitação nos órgãos técnicos municipais para:

I - aprovação de projeto de loteamento, desde que no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de aprovação, seja promovido seu registro no Registro de Imóveis, licenciadas e iniciadas as obras.

II - licença para as obras de loteamento que ainda não haja sido concedida, desde que no prazo de 90 (noventa) dias, sejam licenciadas e iniciadas as obras.

III - loteamentos aprovados e não registrados, desde que no prazo de 30 (trinta) dias seja promovido seu registro no Registro Geral de Imóveis.

Parágrafo Único – Considera-se iniciada a obra que caracteriza abertura e nivelamento das vias de circulação do loteamento.

**Art. 639** - Os processos administrativos de modificação de projetos serão examinados de acordo com o regime urbanístico vigente à época em que houver sido protocolado na Prefeitura municipal o requerimento de modificação.

**Art. 640** - Os projetos de construção já aprovados, cujo Alvará de Licença de Construção já foi concedido ou requerido anteriormente a esta Lei, terão prazo improrrogável de 36 (trinta e seis) meses, a contar da vigência desta Lei, para conclusão da estrutura da edificação, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do licenciamento de construção ou de aprovação do projeto, salvo a hipótese prevista no nesta Lei.

Parágrafo Único - O Alvará de Licença de Construção ainda não concedido, relativo a projeto já aprovado anteriormente a esta Lei, deverá ser requerido no prazo de 6 (seis) meses, desde que no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, a contar da vigência desta Lei, sejam concluídas as obras de estrutura da construção.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 641** - Esta Lei aplica-se aos processos administrativos em curso nos órgãos técnicos municipais, observado o disposto nesta Lei.

**Art. 642** - Examinar-se-ão de acordo com o regime urbanístico vigente anteriormente a esta Lei, desde que seus requerimentos hajam sido protocolados, na Prefeitura municipal, antes da vigência desta Lei, os processos administrativos de aprovação de projeto de edificação, ainda não concedida, desde que, no prazo de 36 (trinta e seis) meses, a contar da vigência desta Lei, sejam concluídas as obras de estrutura da construção.

§ 1º - A interrupção dos trabalhos de fundação ocasionada por problema de natureza técnica, relativos à qualidade do subsolo, devidamente comprovada pelo órgão técnico municipal competente, poderá prorrogar o prazo referido nesta Lei.

§ 2º - As obras cujo início ficar comprovadamente na dependência de ação judicial para retomada de imóvel ou para sua regularização jurídica, desde que proposta nos prazos, dentro da qual deveriam ser iniciadas as mesmas obras, poderão revalidar o Alvará de Licença de construção tantas vezes quantas forem necessárias.

**Art. 643** - As solicitações protocoladas na vigência desta Lei, para modificação de projetos já aprovados ou de construção ainda não concluída, porém já licenciada da construção, poderão ser concedidas desde que a modificação pretendida não implique em:

I – aumento do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação constantes do projeto aprovado;

II – agravamento dos índices de controle urbanísticos estabelecidos por esta Lei, ainda que, com base em legislação vigente à época da aprovação do projeto e licenciamento da construção.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**Art. 644** - Contado a partir da data de aprovação, o projeto de construção terá validade máxima de 02 (dois) anos.

**Art. 645** - Decorridos os prazos a que se refere esta Lei, será exigido novo pedido de aprovação submetido a análise e avaliação pelo órgão da Prefeitura, obedecendo a legislação vigente.

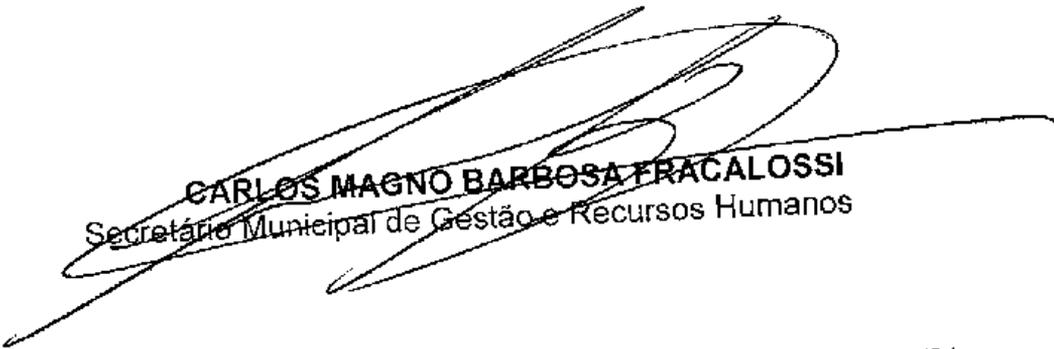
**Art. 646** - As edificações cujo projeto tenha sido aprovado antes da vigência desta Lei, para uso não residencial poderão ser ocupadas, a critério do Conselho Municipal do Plano Diretor Municipal, por atividades consideradas como de uso permitido na Zona de Implantação e com área edificada superior ao limite máximo permitido na zona.

**Art. 647** - A ampliação de atividade considerada proibida por esta Lei, em edificação onde já funcionava legalmente tal atividade, poderá ser considerada tolerada, à critério do Conselho do Plano Diretor Municipal, nos casos de comércio e serviço, principal e especial e indústria de grande porte e especial.

**Art. 648** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogada a Lei nº 458, de 27 de março de 2007.

Gabinete da Prefeita Municipal, em 10 de dezembro de 2015.

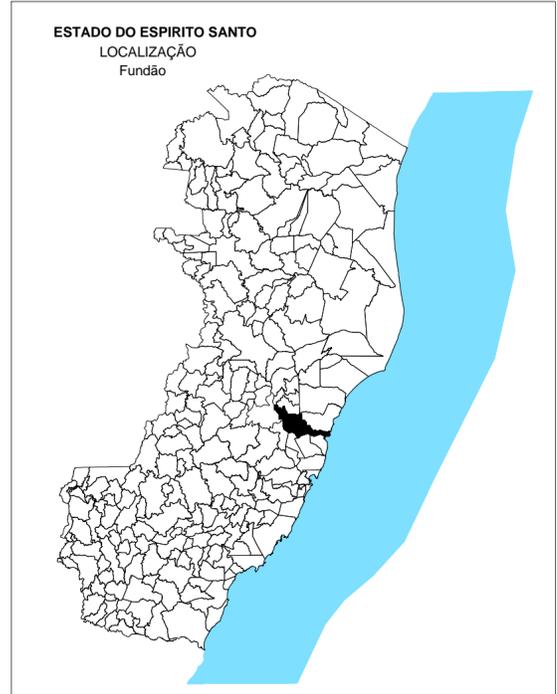
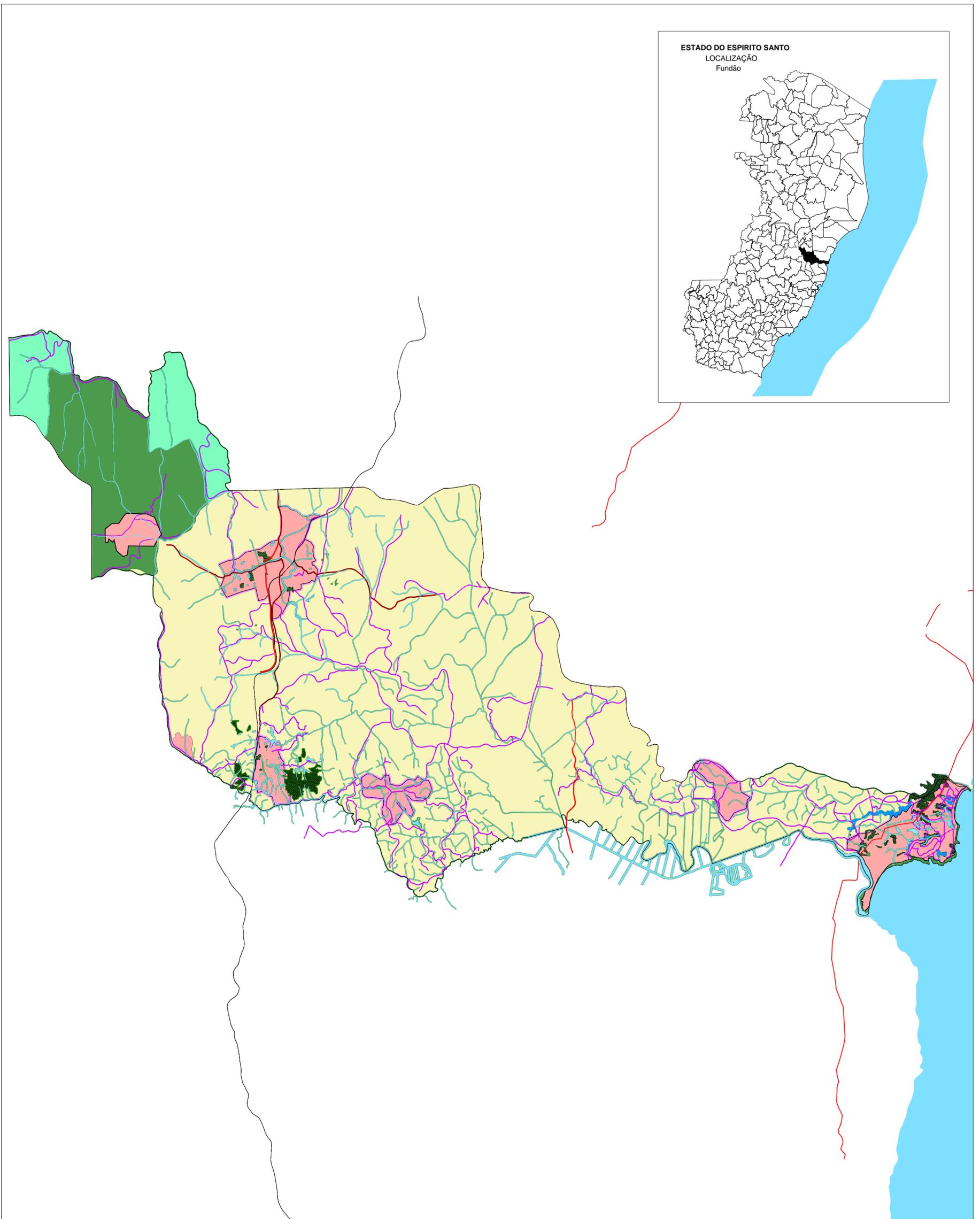
  
MARIA DULCE RUDIO SOARES  
Prefeita Municipal de Fundão/ES

  
CARLOS MAGNO BARBOSA FRACALOSSO  
Secretário Municipal de Gestão e Recursos Humanos

PLANO DIRETOR MUNICIPAL - FUNDÃO

ZONEAMENTO AMBIENTAL

Anexo 01



Legenda

- Via Principal Existente
- Ferrovia
- Gasoduto
- Lagos e Lagoas
- Perímetro Urbano
- Rios e Córregos
- Rodovia
- Terrenos Alagáveis

Zoneamento Ambiental

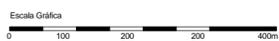
- ZPA (APP) - Zona de Proteção Ambiental(ZUC - GOIAPABA-AÇU)
- ZAP - Zona de Agropecuária
- ZUE - Zona Urbana e de Expansão
- ZPP - Zona de Proteção Paisagística



Prefeitura Municipal de Fundão- ES  
Administração 2012 - 2016



Antonio Chalhub  
Arquiteto e Urbanista  
Resp. Técnico  
CAU -

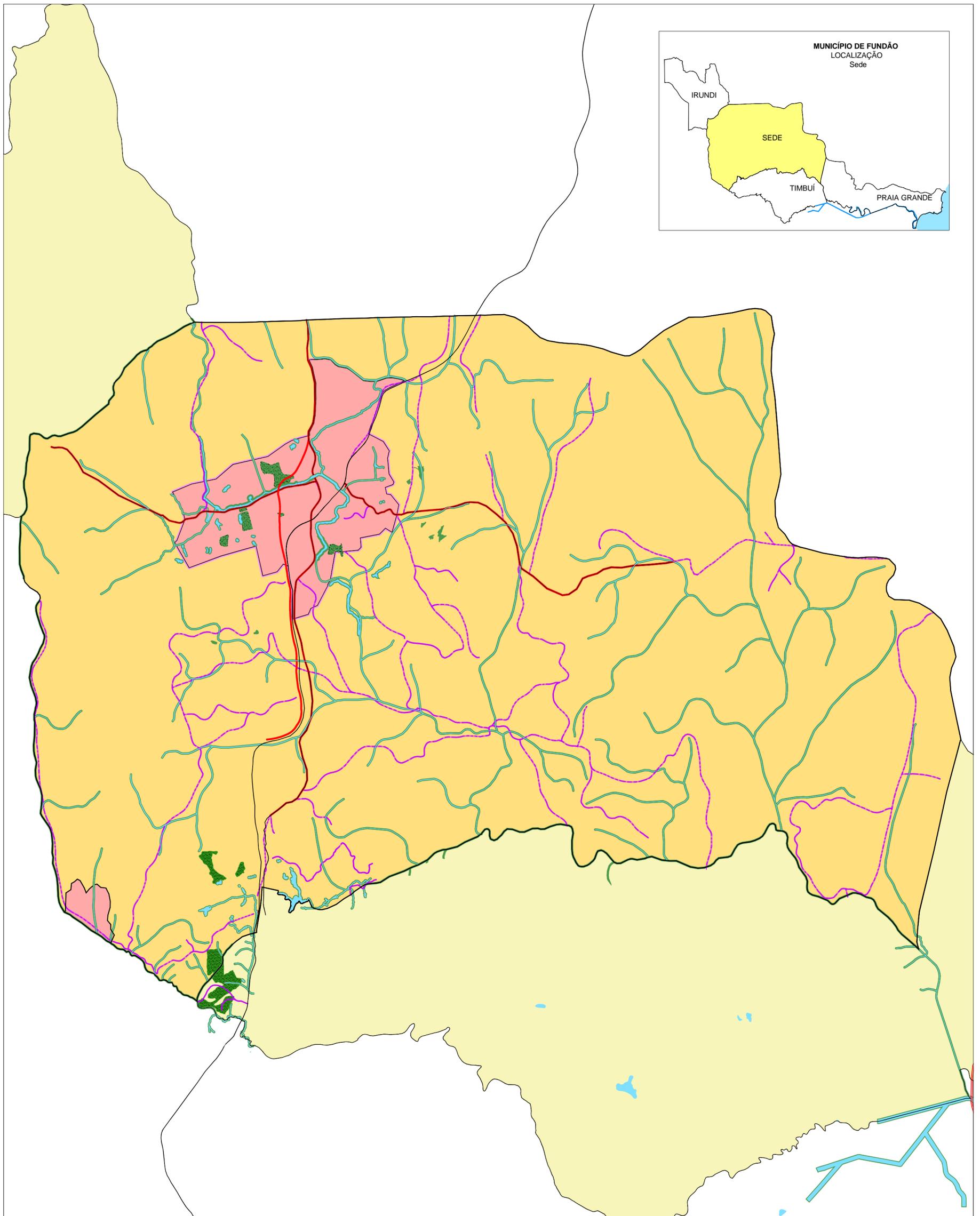


PLANO DIRETOR MUNICIPAL - FUNDÃO

SEDE

ZONEAMENTO AMBIENTAL

Anexo 01 - a



Prefeitura Municipal de Fundão- ES  
Administração 2012 - 2016



Antonio Chalhub  
Arquiteto e Urbanista  
Resp. Técnico  
CAU -



Legenda

- Via Principal Existente
- Ferrovia
- Lagos e Lagoas
- Perimetro Urbano
- Rios e Córregos
- Rodovia

Zoneamento Ambiental

- ZUE - Zona Urbana e de Expansão
- ZPP - Zona de Proteção Paisagística
- ZPA (APP) - Zona de Proteção Ambiental



PLANO DIRETOR MUNICIPAL - FUNDÃO  
 DISTRITO DE PRAIA GRANDE  
 ZONEAMENTO AMBIENTAL  
 Anexo 01-b



Legenda

- Via Principal Existente
- Gasoduto
- Lagos e Lagoas
- Perímetro Urbano
- Rios e Córregos
- Terrenos Alagáveis

Zoneamento Ambiental

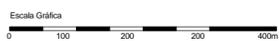
- ZUE - Zona Urbana e de Expansão
- ZPP (APP) - Zona de Proteção Paisagística
- ZPA - Zona de Proteção Ambiental



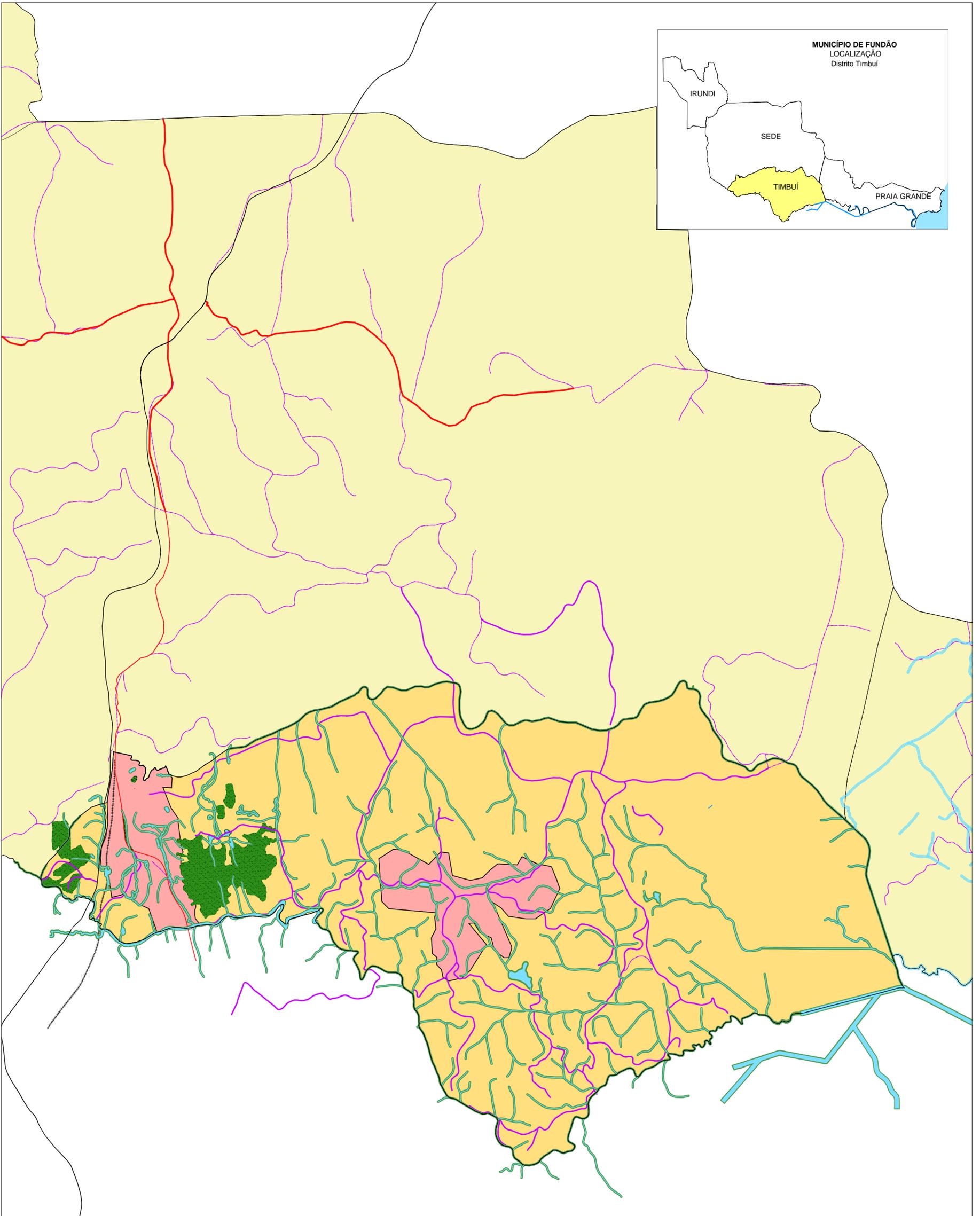
Prefeitura Municipal de Fundão- ES  
 Administração 2012 - 2016



Antonio Chalhub  
 Arquiteto e Urbanista  
 Resp. Técnico  
 CAU -



PLANO DIRETOR MUNICIPAL - FUNDÃO  
 DISTRITO DE TIMBUÍ  
 ZONEAMENTO AMBIENTAL  
 Anexo 01 - c

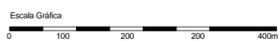


**Legenda**

-  Via Principal Existente
-  Ferrovia
-  Rios e Córregos
-  Perímetro Urbano

**Zoneamento Ambiental**

-  ZUE - Zona Urbana e de Expansão
-  ZPP - Zona de Proteção Paisagística
-  ZPA (APP) - Zona de Proteção Ambiental



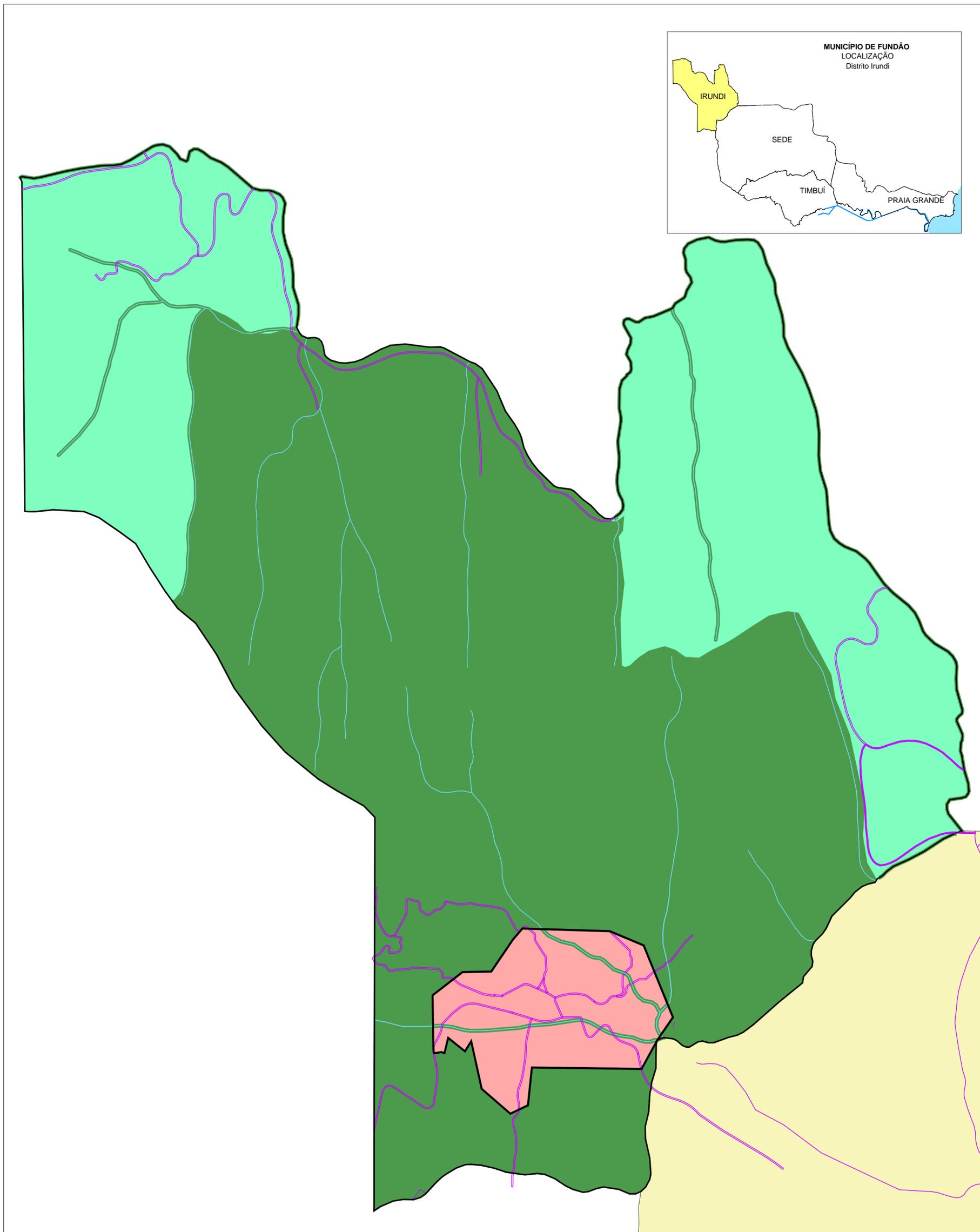
Prefeitura Municipal de Fundão- ES  
 Administração 2012 - 2016



Antonio Chalhub  
 Arquiteto e Urbanista  
 Resp. Técnico  
 CAU -



PLANO DIRETOR MUNICIPAL - FUNDÃO  
DISTRITO DE IRUNDI  
ZONEAMENTO AMBIENTAL  
Anexo 01 - d



Legenda

- Via Principal Existente
- Rios e Córregos
- Perímetro Urbano

Zoneamento Ambiental

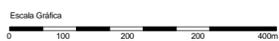
- ZPA (APP) - Zona de Proteção Ambiental (ZUC - GOIAPABA-AÇU)
- ZAP - Zona de Agropecuária
- ZUE - Zona Urbana e de Expansão



Prefeitura Municipal de Fundão- ES  
Administração 2012 - 2016



Antonio Chalhub  
Arquiteto e Urbanista  
Resp. Técnico  
CAU -

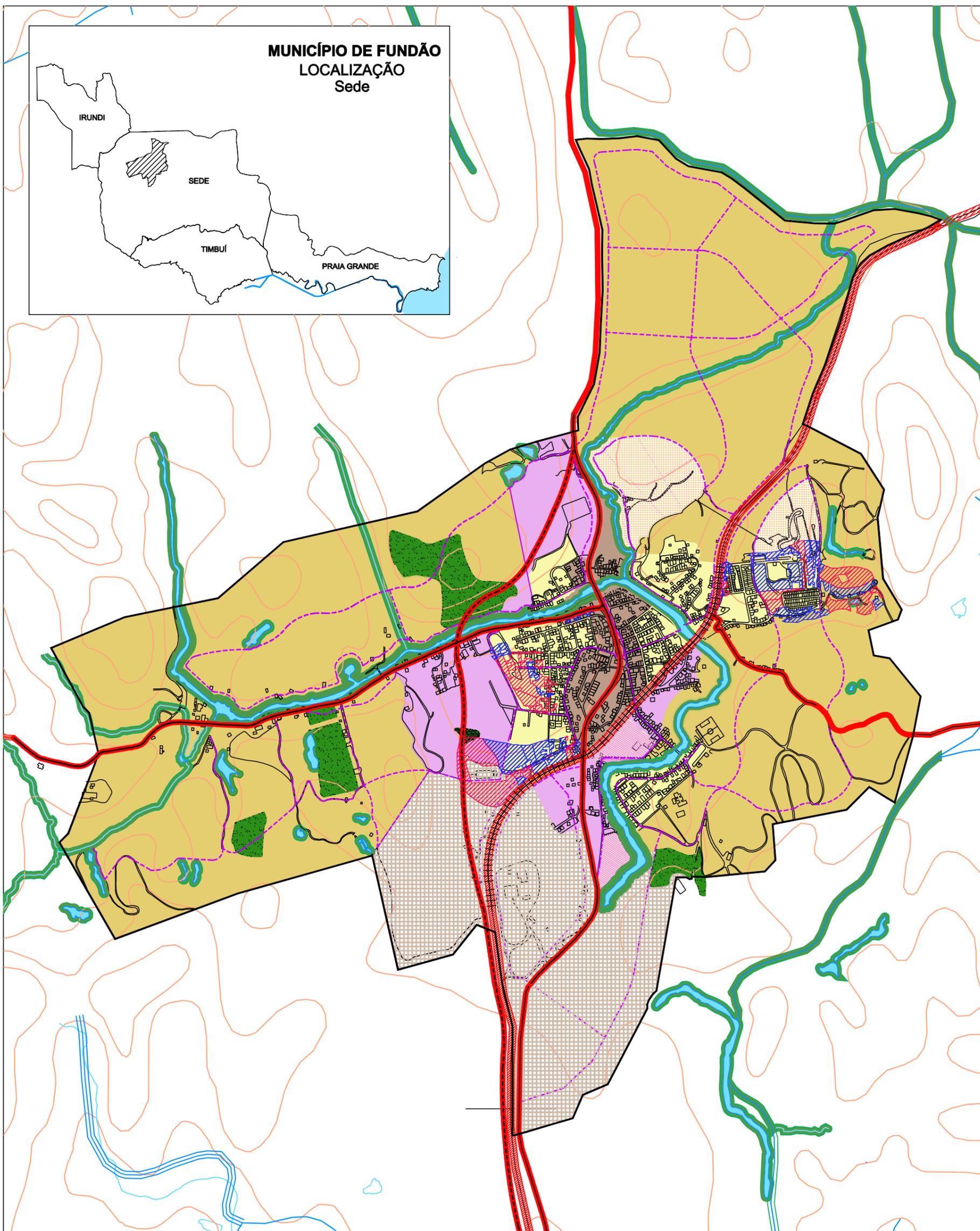


PLANO DIRETOR MUNICIPAL - FUNDÃO

SEDE

ZONEAMENTO URBANÍSTICO

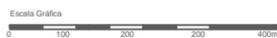
Anexo 02 - a



Prefeitura Municipal de Fundão- ES  
Administração 2012 - 2016



Antonio Chalhub  
Arquiteto e Urbanista  
Resp. Técnico  
CAU -



Legenda

- Ferrovia
- Rodovias Estaduais e Federais
- Área Não Edificante às Margens das Vias Arteriais (6,00 metros)
- Área de Proteção às Margens da Ferrovia (15,00 metros)
- Curvas de Nível
- Rios e Córregos
- Lagos e Lagoas
- Perímetro Urbano
- ZPA (APP) - Zona de Proteção Ambiental
- ZPP - Zona de Proteção Paisagística

Zoneamento Urbanístico

- ZRC - Zona Residencial Consolidada
- ZRE 1 - Zona Residencial de Expansão
- ZCC - Zona Comercial Consolidada
- ZCE - Zona Comercial de Expansão
- ZEL - Zona Empresarial logística
- ZEIS 1 - Zona de Interesse Social 1
- ZEIS 4 - Zona de Interesse Social 4
- ÁREA DE RISCO - DESLIZAMENTO ALTO
- ÁREA DE RISCO - DESLIZAMENTO MÉDIO

Sistema Viário

- Via Arterial Existente
- Via Arterial Projetada
- Via Principal Existente
- Via Principal Projetada

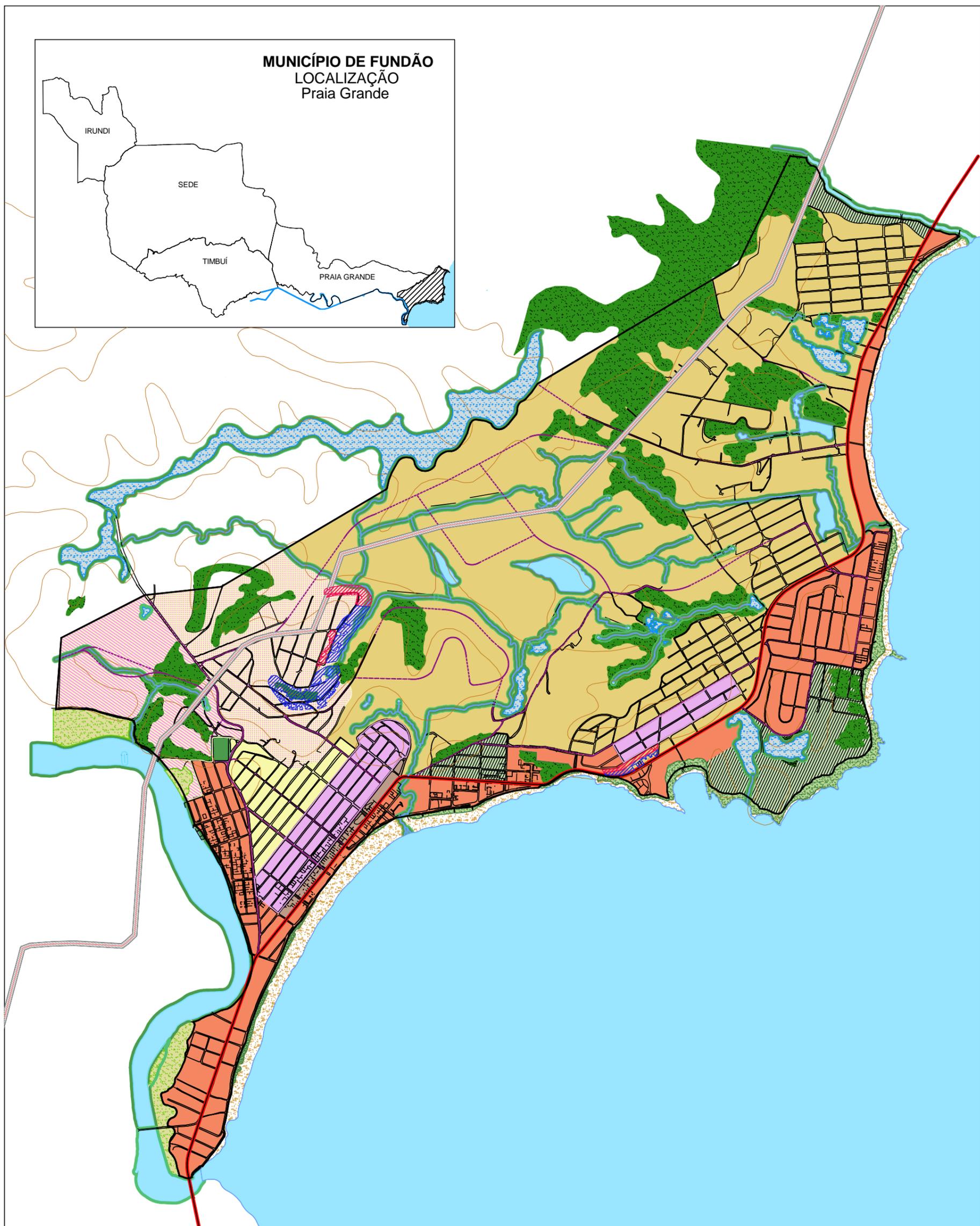


PLANO DIRETOR MUNICIPAL - FUNDÃO

PRAIA GRANDE

ZONEAMENTO URBANÍSTICO

ANEXO 02 - b



Prefeitura Municipal de Fundão- ES  
Administração 2012 - 2016



Antonio Chalhub  
Arquiteto e Urbanista  
Resp. Técnico  
CAU -



Legenda

- Rodovias Estaduais e Federais
- Gasoduto
- Área Não Edificante às Margens das Vias Arteriais (6,00 metros)
- Área de Proteção às Margens do Gasoduto (6,00 metros)
- Curvas de Nível
- Rios e Córregos
- Lagos e Lagoas
- Terrenos Alagáveis
- Mangue
- Perímetro Urbano
- ZPA (APP) - Zona de Proteção Ambiental
- ZPP - Zona de Proteção Paisagística

Restinga

Área de Formação de Dunas

Zoneamento Urbanístico

- ZRC - Zona Residencial Consolidada
- ZRE 1 - Zona Residencial de Expansão 1
- ZRE 2 - Zona Residencial de Expansão 2
- ZCC - Zona Comercial Consolidada
- ZCE - Zona Comercial de Expansão
- ZIT - Zona de Interesse Turístico
- ZEIS 1 - Zona de Interesse Social 1
- ZEIS 4 - Zona de Interesse Social 4

Sistema Viário

- Via Arterial Existente
- Via Arterial Projetada
- Via Principal Existente
- Via Principal Projetada
- Área de Risco - Deslizamento Alto
- Área de Risco - Deslizamento Médio

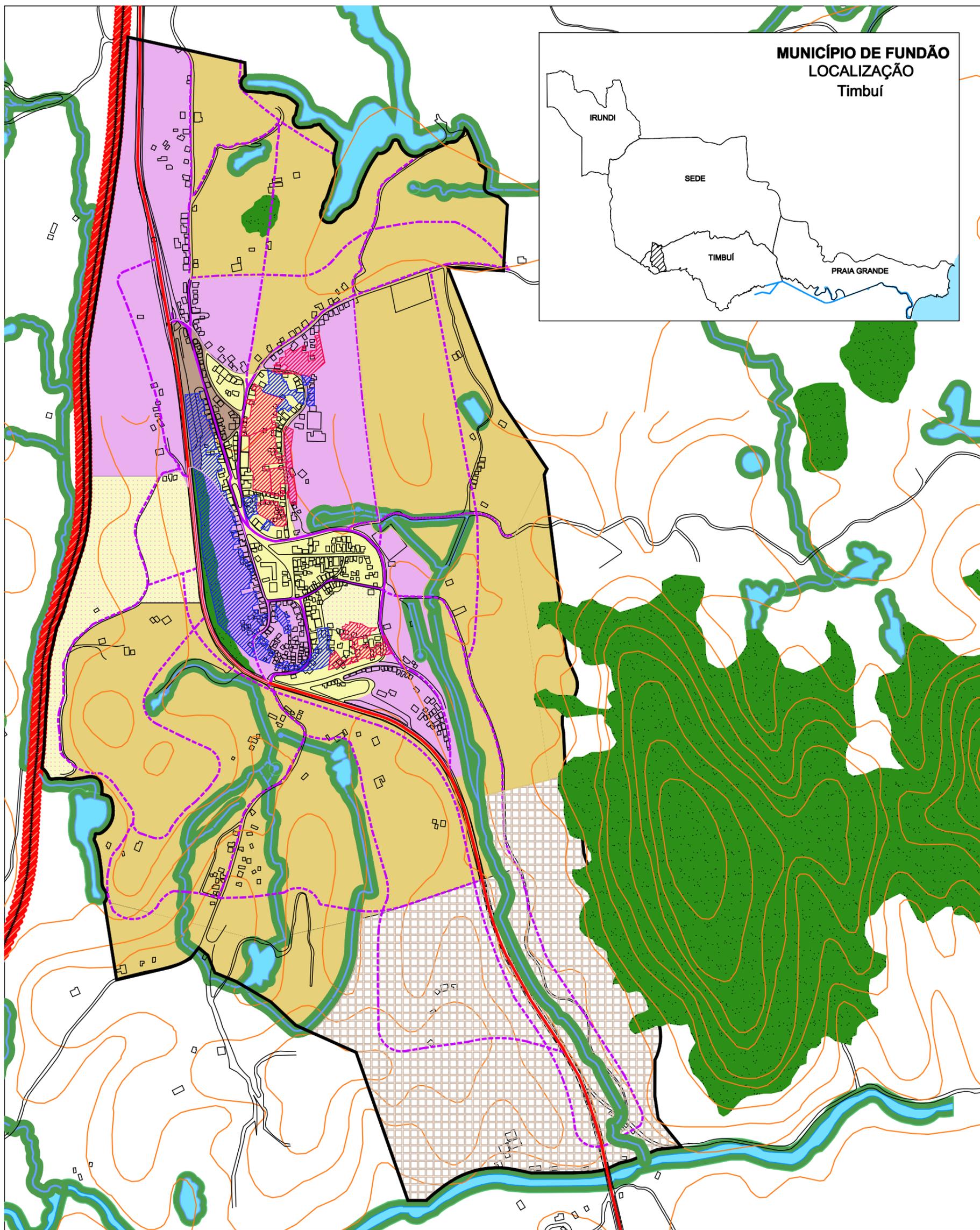


PLANO DIRETOR MUNICIPAL - FUNDÃO

TIMBUÍ

ZONEAMENTO URBANÍSTICO

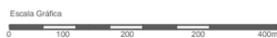
ANEXO 02 - c



Prefeitura Municipal de Fundão-ES  
Administração 2012 - 2016



Antonio Chalhub  
Arquiteto e Urbanista  
Resp. Técnico  
CAU -



Legenda

- Rodovias Estaduais e Federais
- Ferrovia
- Área Não Edificante às Margens das Vias Arteriais (6,00 metros)
- Área de Proteção às Margens do Gasoduto (6,00 metros)
- Curvas de Nível
- Rios e Córregos
- Lagos e Lagoas
- Perímetro Urbano
- ZPA (APP) - Zona de Proteção Ambiental
- ZPP - Zona de Proteção Paisagística

Zoneamento Urbanístico

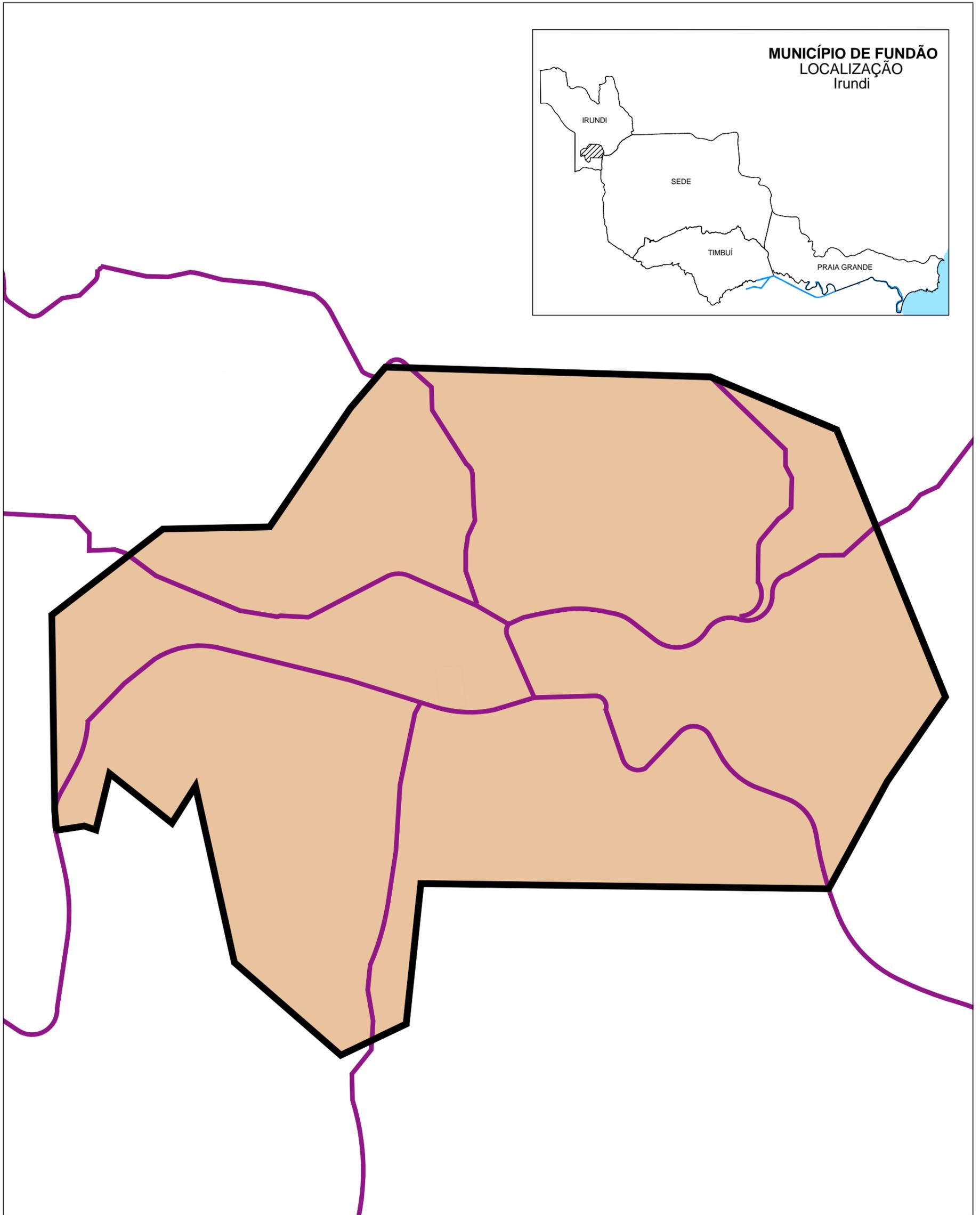
- ZRC - Zona Residencial Consolidada
- ZRE 1 - Zona Residencial de Expansão 1
- ZRE 2 - Zona Residencial de Expansão 2
- ZCC - Zona Comercial Consolidada
- ZCE - Zona Comercial de Expansão
- ZIT - Zona de Interesse Turístico
- ZEL - Zona Empresarial Logística
- ZEIS 1 - Zona de Interesse Social 1
- ZEIS 2 - Zona de Interesse Social 2
- ZEIS 4 - Zona de Interesse Social 4

Sistema Viário

- Via Arterial Existente
- Via Arterial Projetada
- Via Principal Existente
- Via Principal Projetada
- Área de Risco - Deslizamento Alto
- Área de Risco - Deslizamento Médio



PLANO DIRETOR MUNICIPAL - FUNDÃO  
ZONEAMENTO URBANÍSTICO  
IRUNDI  
ANEXO 02 - d



Prefeitura Municipal de Fundão- ES  
Administração 2012 - 2016



Antonio Chalhub  
Arquiteto e Urbanista  
Resp. Técnico  
CAU -

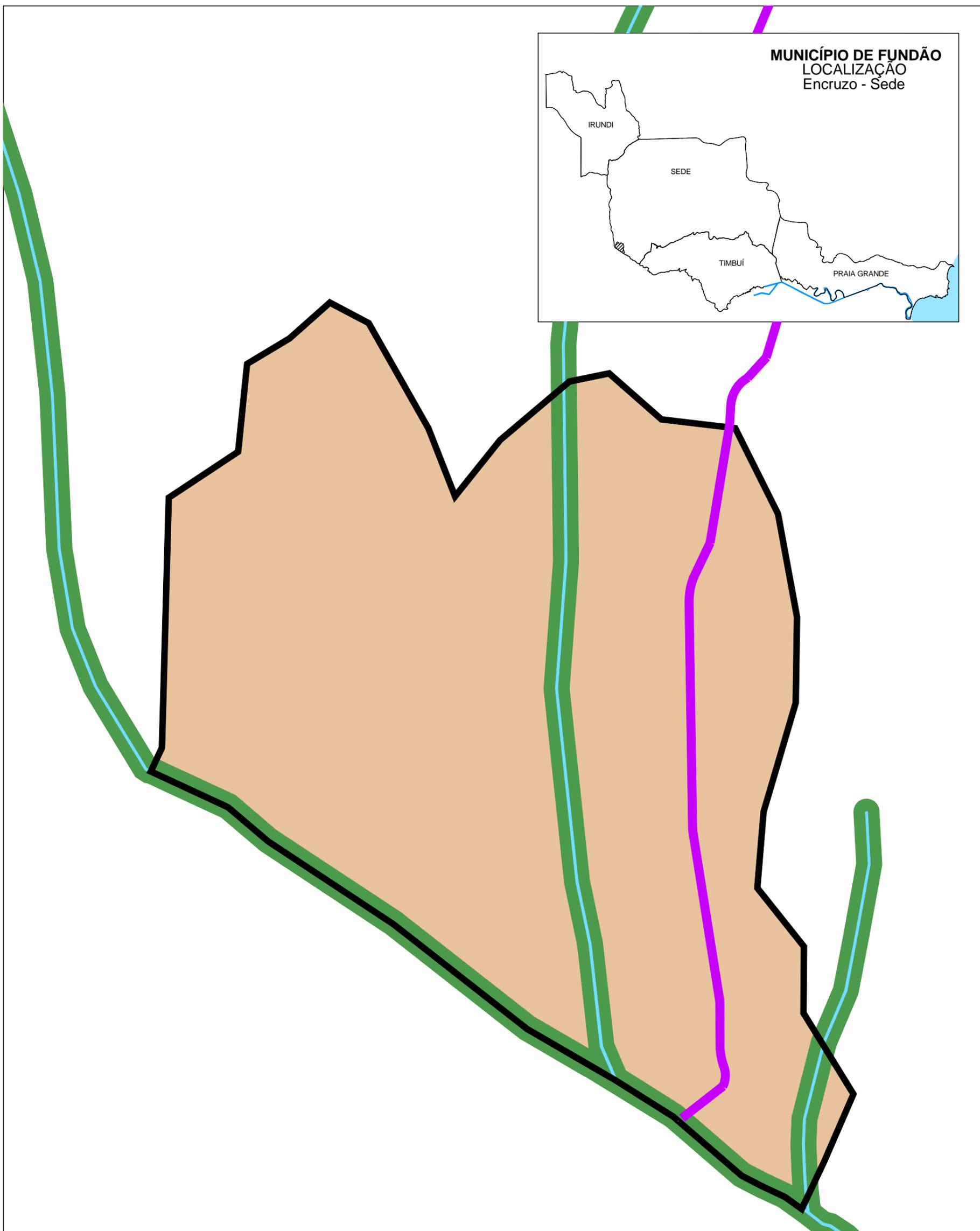


Legenda

-  Perímetro Urbano
- Zoneamento Urbanístico**
-  ZRT - Zona Recreio Turístico
- Sistema Viário**
-  Via Arterial Existente



PLANO DIRETOR MUNICIPAL - FUNDÃO  
ZONEAMENTO URBANÍSTICO  
ENCRUZO - SEDE  
ANEXO 02 - e



Prefeitura Municipal de Fundão- ES  
Administração 2012 - 2016



Antonio Chalhub  
Arquiteto e Urbanista  
Resp. Técnico  
CAU -



Legenda

- Via Principal Existente
- Perímetro Urbano
- Rios e Córregos

Zoneamento Urbanístico

- ZPA (APP) - Zona de Proteção Ambiental
- ZRT - Zona Recreio Turístico

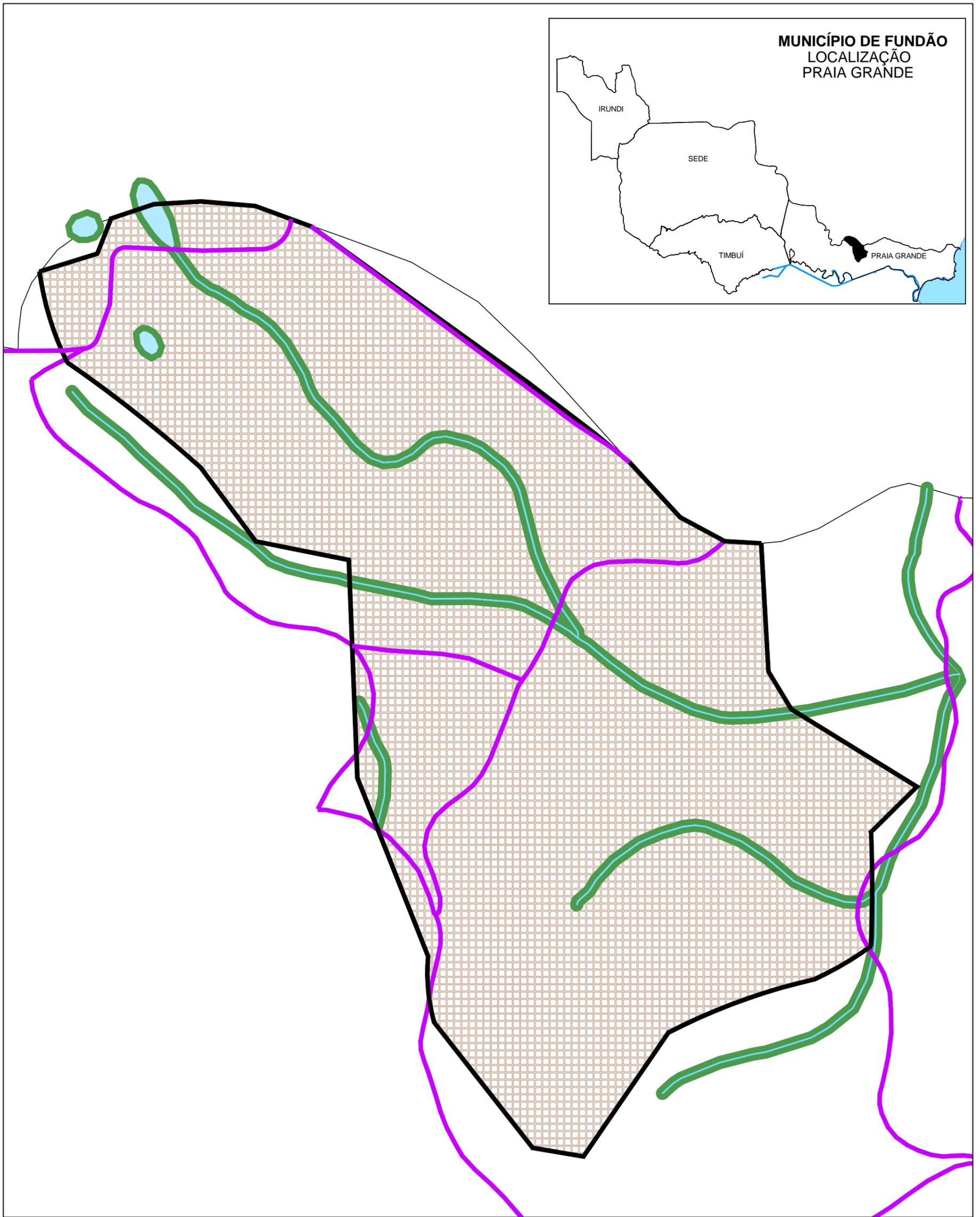


PLANO DIRETOR MUNICIPAL - FUNDÃO

ZONEAMENTO URBANÍSTICO

JANGUETÁ

ANEXO 02 - f



Legenda

- Lagos e Lagoas
- Perímetro Urbano
- Rios e Córregos

Zoneamento Urbanístico

- ZPA (APP) - Zona de Proteção Ambiental
- ZEL - Zona Empresarial Logística

Sistema Viário

- Via Arterial Existente



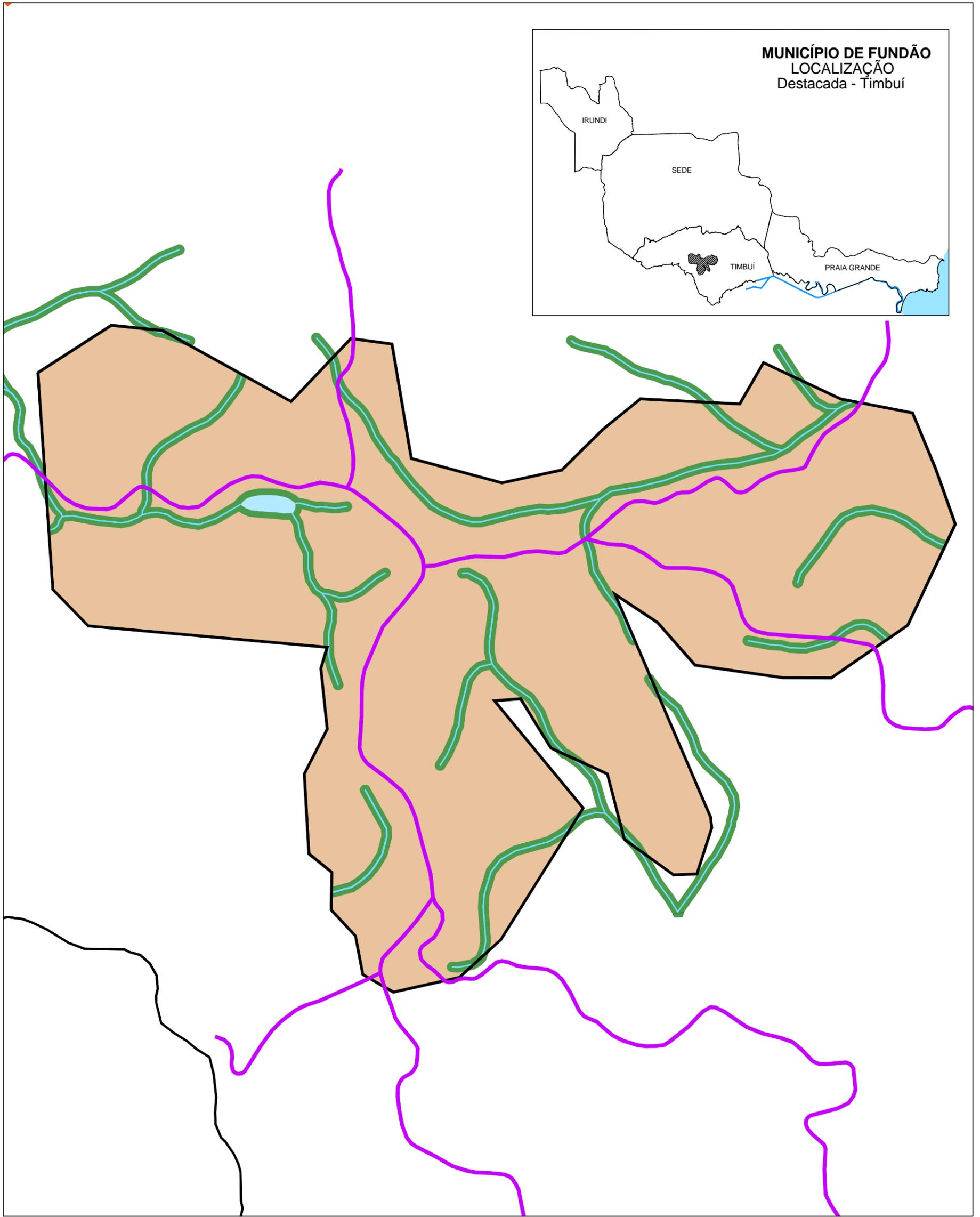
Prefeitura Municipal de Fundão- ES  
Administração 2012 - 2016



Antonio Chalhub  
Arquiteto e Urbanista  
Resp. Técnico  
CAU -



PLANO DIRETOR MUNICIPAL - FUNDÃO  
 ZONEAMENTO URBANÍSTICO  
 DESTACADA - TIMBUÍ  
 ANEXO 02 - g



Prefeitura Municipal de Fundão- ES  
 Administração 2012 - 2016



Antonio Chalhub  
 Arquiteto e Urbanista  
 Resp. Técnico  
 CAU -



Legenda

-  Via Principal Existente
-  Lagos e Lagoas
-  Perímetro Urbano
-  Rios e Córregos

Zoneamento Urbanístico

-  ZPA (APP) - Zona de Proteção Ambiental
-  ZRT - Zona Recreio Turístico

