



**LEI COMPLEMENTAR Nº 201, DE 19 DE OUTUBRO DE 2015.**

**DISPÕE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE GOVERNADOR VALADARES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A Câmara Municipal de Governador Valadares, Estado de Minas Gerais, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** - Esta lei complementar estabelece as normas de uso e ocupação do solo aplicáveis ao Município de Governador Valadares.

**Parágrafo único** – A construção, reforma ou ampliação de edificação e o exercício de atividade no Município, só podem ser efetuados mediante licença concedida pelo órgão competente do Município, e com integral cumprimento desta Lei Complementar e das demais normas aplicáveis.

**Art. 2º** - Antes da concessão do Alvará de Licença de construção, ampliação ou de funcionamento de atividades, com vistas a adotar medidas preventivas, corretivas e mitigadoras dos efeitos negativos decorrentes da implantação de usos ou atividades na Zona Urbana ou Rural, o Município poderá exigir do interessado, os seguintes estudos:

I - Estudos ambientais específicos conforme dispuser legislação municipal;

II - Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para os usos ou atividades previstas nesta Lei.

**Art. 3º** - São partes integrantes desta Lei:

I – Anexo I – Mapa de zoneamento do Município de Governador Valadares;

II – Anexo II – Tabela de classificação e caracterização de usos por categoria;

III – Anexo III – Tabela de parâmetros urbanísticos de ocupação do solo;

IV – Anexo IV – Tabela de premiação

V – Anexo V – Tabela de Usos não Residenciais



## CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO URBANO

**Art. 4º** - Para efeito de ordenamento do uso e ocupação do solo, o território do Município de Governador Valadares fica dividido, conforme diretrizes e critérios estabelecidos no Plano Diretor – Lei Municipal nº 095/2006, em:

I – Zona Urbana - ZU, compreendendo as áreas internas ao perímetro urbano;

II – Zona Rural – ZR, compreendendo as áreas externas ao perímetro urbano.

**§ 1º** - Integram a Zona Urbana a área delimitada pelo perímetro urbano da sede do Município, conforme definido na Lei do Perímetro da Zona Urbana do Distrito Sede de Governador Valadares, e ainda:

I – O perímetro da sede dos distritos de Alto Santa Helena, Baguari, Brejaubinha, Xonim de Baixo, Xonim de Cima, Derribadinha, Penha do Cassiano, Vila Nova Floresta, São José do Goiabal, São José do Itapinoã, São Vitor, Santo Antônio do Pontal;

II – As chácaras Recanto dos Sonhos, Quintas *Green Hill*, Recanto das Acácias, Rezende e São Marcos.

**§ 2º** - Os parâmetros urbanísticos a serem aplicados nas sedes dos distritos enumerados no inciso I do § 1º deste artigo são os mesmos estabelecidos para a Zona de Adensamento III - ZA III, e os usos e atividades são os estabelecidos para a Via Local, podendo ser admitidas as mesmas atividades permitidas nas Vias Coletoras – Classe I, se houver, no local, vias com essa característica.

**§ 3º** - Os parâmetros urbanísticos a serem aplicados nas chácaras e quintas enumeradas no inciso II do § 1º deste artigo são os mesmos estabelecidos para a Zona de Adensamento IV - ZA IV, e os usos e atividades são os estabelecidos para a Via Local, podendo ser admitidas as mesmas atividades permitidas nas Vias Coletoras – Classe I, se houver, no local, vias com essa característica.

**§ 4º** - A classificação viária das áreas previstas nos incisos I e II do § 1º deste artigo deverá ser estabelecida por Decreto do Poder Executivo.

**§ 5º** - Na Zona rural poderão ser admitidos usos e atividades compatíveis com o uso rural, desde que garantidas às condições de logística necessárias ao funcionamento das mesmas, sem prejuízo das exigências ambientais, sanitárias, de infraestrutura e outras que se fizerem necessárias.

**Art. 5º** - O perímetro urbano do distrito sede de Governador Valadares é subdividido, para fins desta Lei, conforme diretrizes do Plano Diretor – Lei nº 095/2006, considerando-se a disponibilidade de infraestrutura, a capacidade de adensamento e o grau de incômodo e de poluição do ambiente urbano, nas seguintes áreas e zonas:



I - Área de Adensamento Prioritário, compreendida pelas seguintes zonas:

- a) Zona Central - ZC;
- b) Zonas de Adensamento I e II – ZA I e ZA II ;
- c) Zona de Expansão Urbana I – ZEU I

II - Área de Adensamento Não Prioritário, compreendida pelas seguintes zonas:

- a) Zonas de Adensamento III e IV – ZA III e ZA IV;
- b) Zona de Influência das Águas - ZIA;
- c) Zona Industrial e de Grandes Equipamentos - ZIG;
- d) Zona de Expansão Urbana II - ZEU II;

III – Área de Interesse Ambiental, compreendida pela seguinte zona:

- a) Zona de Interesse Ambiental e Urbano – ZIAU.

IV – Área de Recuperação Urbanística e Fundiária, compreendida pelas seguintes zonas:

- a) Zonas de Habitação de Interesse Social I e II – ZHIS I e ZHIS II.

**§ 1º** - As zonas mencionadas neste artigo encontram-se mapeadas no Anexo I – Mapa de Zoneamento do Município de Governador Valadares, que é parte integrante desta Lei.

**§ 2º** - A delimitação de cada zona é indicada por uma linha divisória que passa pelo eixo da rua.

**§ 3º** - É permitido ao proprietário de lote com testada principal e acesso voltados para ruas que dividem zonas, a escolha da zona que melhor lhe convier, exceto para lote com testada principal e acesso voltados para ruas que delimitam ZIA, ZHIS I e II, ZA IV e AIE's com outra zona qualquer. Para estes casos, a zona será aquela em que estiver contido o lote.

**§ 4º** - Os parâmetros urbanísticos permitidos para cada zona são os estabelecidos no Anexo III desta Lei.

**§ 5º** - Os usos e atividades são definidos em função da hierarquização das vias.

### **Seção I** Zona Central

**Art. 6º** - Zona Central – ZC correspondem às áreas do centro tradicional da cidade, dotadas de referencial simbólico para a população em geral e que apresentam uma diversidade de usos como residencial, comercial, serviços, industrial e institucional.



## **Seção II**

### **Zonas de Adensamento**

**Art. 7º** - Zonas de Adensamento – ZA são as regiões passíveis de adensamento, em decorrência das condições de infra-estrutura e de topografia, e que se subdividem em Zona de Adensamento I, Zona de Adensamento II, Zona de Adensamento III e Zona de Adensamento IV com o objetivo de atender características específicas das regiões em que se localizam.

#### **Subseção I**

##### **Zona de Adensamento I**

**Art. 8º** - A Zona de Adensamento I – ZA I corresponde às regiões já urbanizadas do Município, destinadas ao adensamento urbano imediato, com condições de acesso facilitado, propiciando maior aproveitamento do solo com relação a atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais, institucionais, além do uso residencial.

**Parágrafo Único** - Nas vias locais localizadas no interior das Zonas de Adensamento I – ZA I com largura igual ou superior a 13m, as atividades e empreendimentos permitidos são os mesmos da Via Coletora II.

#### **Subseção II**

##### **Zona de Adensamento II**

**Art. 9º** - A Zona de Adensamento II – ZA II corresponde às regiões já urbanizadas do Município, com condições de acesso e infraestrutura capazes de propiciar um maior adensamento demográfico e verticalização das edificações.

#### **Subseção III**

##### **Zona de Adensamento III**

**Art. 10** - Zona de Adensamento III – ZA III corresponde às regiões já urbanizadas do Município, ou propícias à urbanização, que devem responder a um adensamento demográfico controlado em razão da infraestrutura instalada.

#### **Subseção IV**

##### **Zona de Adensamento IV**

**Art. 11** - Zona de Adensamento IV- ZA IV corresponde às regiões do Município que necessitam de controle de uso e ocupação do solo decorrentes de sua localização em relevos acidentados, de sua acessibilidade restrita pela pouca disponibilidade de vias adequadas e de infraestrutura insuficiente.

## **Seção III**

### **Zona de Influência das Águas**

**Art. 12** - A Zona de Influência das Águas – ZIA são as regiões que, por sua localização próxima ao Rio Doce, possuem características paisagísticas e ambientais de interesse coletivo, sofrem influências do regime pluvial e, portanto, ficam suscetíveis a critérios específicos, tornando-se uma zona de média ocupação e com maior permeabilidade entre edificações.



#### **Seção IV**

##### Zona Industrial e de Grandes Equipamentos

**Art. 13** - Zonas Industrial e de Grandes Equipamentos – ZIG's são regiões destinadas ao uso industrial, comercial e de serviços, públicos ou privados, de grande abrangência, de um modo geral conflitantes com o uso residencial e impactantes em relação ao ambiente urbano.

Parágrafo Único – As Zonas Industriais e de Grandes Equipamentos – ZIG's compreendem em uma faixa de 100,00 m (cem metros) ao longo do Anel Rodoviário e BR-116, medidos a partir de seus eixos.

#### **Seção V**

##### Zona de Interesse Ambiental e Urbano

**Art. 14** - Zonas de Interesse Ambiental e Urbano – ZIAU são as áreas destinadas a contribuir para a manutenção do equilíbrio ecológico, com o fim de se promover a valorização paisagística, a recomposição da vegetação e a recuperação ambiental.

**Art. 15** - Integram a Zona de Interesse Ambiental e Urbano – ZIAU:

I – as áreas verdes e de preservação permanente destinadas a esse fim, quando da aprovação do parcelamento do solo;

II – a faixa situada em todo o contorno da Ilha dos Araújo, entre a Avenida Rio Doce até a margem do rio;

III – as demais ilhas localizadas no Rio Doce;

IV – a faixa marginal do Rio Doce, no trecho compreendido entre a Rua São Paulo e o início do bairro São Tarcísio;

V – a faixa marginal do Rio Doce, no trecho compreendido entre a ponte do bairro São Raimundo (BR-116) e o bairro Elvamar;

VI – o Parque Municipal Figueira do Rio Doce e o Parque Natural Municipal de Governador Valadares;

VII – o Monumento Natural Estadual Pico do Ibituruna e sua área de amortecimento, cujos perímetros são estabelecidos pela Lei Estadual nº 21.158, de 17 de janeiro de 2014;

VIII – o conjunto de lagoas localizadas na Zona de Expansão Urbana II – ZEU II, ao norte da área urbanizada do Distrito Sede do Município.

**§ 1º** - As áreas referidas nos incisos I, II, IV, V, VI e VIII deste artigo, são passíveis de intervenções pelo Poder Público Municipal, ouvido o CODEMA – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, visando a manutenção ou a implantação de obras de infraestrutura, de edificações destinadas a atividades de educação e cultura voltadas à educação ambiental, de equipamentos de lazer e parques urbanos e outras afins.



**§2º** - A área referida no inciso VII deste artigo deverá ser objeto de regulamentação específica, por meio da elaboração do plano de manejo dessa unidade de conservação, na qual serão estabelecidas as normas que devem presidir o uso, a ocupação e o manejo dos recursos naturais.

## **Seção VI**

### **Zona de Habitação de Interesse Social**

**Art. 16** - Zonas de Habitação de Interesse Social - ZHIS são as regiões onde foram implantados conjuntos habitacionais de interesse social ou que tenham sido ocupadas de forma espontânea por população de baixa renda, nas quais há interesse público em ordenar a ocupação, por meio de urbanização e regularização fundiária e urbanística, ou complementar programas habitacionais de interesse social, subdividindo-se em: ZHIS I e ZHIS II.

### **Subseção I**

#### **Zona de Habitação de Interesse Social I – ZHIS I**

**Art. 17** - Zonas de Habitação de Interesse Social I – ZHIS I são as regiões que foram ocupadas desordenadamente por população de baixa renda, nas quais há interesse público em ordenar a ocupação por meio da urbanização e regularização fundiária e urbanística, visando a promoção da melhoria da qualidade de vida dos seus habitantes e a sua integração à malha urbana.

**Parágrafo único.** Após a regularização fundiária e urbanística dos assentamentos localizados nas ZHIS I, a hierarquização do sistema viário, os usos e atividades a serem permitidos e os parâmetros urbanísticos a serem aplicados em cada ZHIS- I serão definidos por Decreto do Poder Executivo.

### **Subseção II**

#### **Zona de Habitação de Interesse Social II – ZHIS II**

**Art. 18** - Zonas de Habitação de Interesse Social II – ZHIS II são as regiões edificadas em que tenha sido implantado conjunto habitacional de interesse social.

**§ 1º** - Em cada Zona de Habitação de Interesse Social – ZHIS II, será definida, mediante Decreto do Poder Executivo a hierarquização do sistema viário.

**§ 2º** - Os parâmetros urbanísticos das ZHIS II são os definidos no Anexo III desta Lei.

## **Seção VII**

### **Zona de Expansão Urbana**

**Art. 19** - Zonas de Expansão Urbana – ZEU são as áreas ainda vazias dentro do perímetro urbano ou limítrofes, propícias à ocupação em decorrência das condições do sítio natural e da possibilidade de implantação de infraestrutura e subdivide-se em Zona de Expansão Urbana I – ZEU I e Zona de Expansão Urbana II – ZEU II.



**Parágrafo Único.** A hierarquização viária, os usos, atividades e os parâmetros urbanísticos a serem permitidos nas ZEU-I e ZEU-II, deverão ser definidos em diretrizes quando formalizado o pedido para parcelamento da área e expedida licença pelo órgão competente do Município.

### **Subseção I** Zona de Expansão Urbana I

**Art. 20 -** Zona de Expansão Urbana I – ZEU I são as áreas vazias internas ao perímetro urbano, propícias à ocupação, compreendidas entre a área já urbanizada e o Anel Rodoviário Deputado Pedro Tassis, que devem ser parceladas prioritariamente, devido à sua proximidade com a infraestrutura existente e cujos parâmetros urbanísticos poderão ser definidos como Zona de Adensamento I, II e III (ZA-I, ZA-II e ZA-III), conforme diretrizes expedidas pelo setor pertinente.

### **Subseção II** Zona de Expansão Urbana II

**Art. 21.** Zona de Expansão Urbana II – ZEU II são as áreas vazias, propícias à ocupação, compreendidas no restante do perímetro urbano.

**§1º -** Novos empreendimentos de parcelamento do solo, cujas glebas ultrapassem parcialmente o limite do perímetro urbano, poderão ser aprovados definindo-se um novo perímetro urbano no limite desse parcelamento.

**§2º -** Os empreendimentos referidos no § 1º deverão possuir pelo menos uma via e acesso classificada como principal.

**§3º -** Para a aprovação dos empreendimentos referidos no §1º deste artigo, além das exigências previstas na legislação existente, o responsável pelo empreendimento deverá realizar obras públicas, no valor de 1% (um por cento) a ser apurado do total do empreendimento, a serem definidas pelo Executivo, mediante estudo e avaliação técnica acerca da necessidade da região e executadas no próprio empreendimento, em uma das seguintes áreas:

- I - saúde;
- II - educação; ou
- III - infraestrutura

## **CAPÍTULO III** **DAS ÁREAS DE INTERESSE ESPECIAL**

**Art. 22.** Além das zonas descritas no capítulo anterior, integram o zoneamento do Município de Governador Valadares as Áreas de Interesse Especial – AIE's, as quais, por suas especificidades, podem demandar parâmetros e critérios de uso e ocupação do solo diferenciados, que prevalecerão sobre os da zona em que se situarem.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR VALADARES  
ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º - A delimitação de cada AIE – Área de Interesse Especial é indicada por uma linha divisória tracejada, sobreposta ao zoneamento urbano.

§ 2º - Pertencem a uma AIE os lotes que estejam contidos no interior da área envolvida pelo limite da mesma.

§ 3º - O Município poderá criar, em qualquer momento, e por meio de lei específica, novas Áreas de Interesse Especial – AIE's.

§ 4º - Os parâmetros urbanísticos relativos a coeficiente de aproveitamento do solo, quotas de terreno por unidade habitacional e taxa de permeabilidade das AIE's deverão ser instituídos através de lei complementar específica.

**Art. 23** - Constituem Áreas de Interesse Especial, as seguintes áreas do Município:

I – AIE's Sócio-urbanísticas - correspondem às áreas comprometidas com equipamentos comunitários públicos ou privados existentes ou planejados e que se destinem ao lazer ou à cultura, exigindo-se uma limitação do gabarito das edificações em 6,5 m (seis metros e meio).

II – AIE Centro Antigo - corresponde à área central de ocupação primeira do Município de Governador Valadares e que, por sua localização, necessita de medidas protetivas a fim de preservar o patrimônio e favorecer a ambiência e a configuração urbana de modo a valorizá-la, exigindo uma limitação do gabarito das edificações em 15 (quinze) pavimentos, considerando a existência de empreendimentos nesse gabarito em toda a região;

III – AIE Histórico-culturais - correspondem às áreas comprometidas com a preservação da paisagem histórica e cultural do Município, compreendida pelos Bairros Santa Terezinha e São Tarciso, Açucareira e seu entorno, exigindo-se uma limitação do gabarito das edificações em 9m (nove metros);

IV - AIE Ilha - corresponde ao Bairro Cidade Jardim Senhora do Carmo, conhecido como Ilha dos Araújo, que por sua restrição de acesso e influência do regime pluvial, exige uma limitação do gabarito das edificações em 9m (nove metros);

V - AIE Distrito Industrial - corresponde à área de domínio da CODEMIG e, portanto, deve seguir as diretrizes e normas institucionais e edíficias pertinentes;

VI – AIE Sistema Viário - corresponde à área reservada à implantação de sistema viário que permita a articulação entre Zona Central e a região sudoeste da cidade;

VII – AIE Aeroporto - corresponde à área de distâncias perpendiculares e paralelas de 635,00m (seiscentos e trinta e cinco metros) do eixo da pista do Aeroporto Altino Machado e está sujeita ao Plano Básico de Gabarito da Lei Complementar 038/02 ou outra que vier substituir;



VIII – AIE Proteção Ambiental - corresponde às áreas formadas pelos Bairros Parque das Aroeiras, Chácaras Julieta L. Coelho, Mirante da Rocha, Vila Parque Ibituruna, Vila Parque São João e Village da Serra, que por fazerem divisa com a área de amortecimento do Monumento Natural Estadual Pico do Ibituruna, exige uma limitação do gabarito das edificações em 12m (doze metros).

**Parágrafo único** - Até que o projeto de articulação do sistema viário previsto na AIE Sistema Viário, constante do inciso VI seja elaborado, as construções e/ou ampliações nesta AIE serão limitadas ao gabarito de 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros).

## **CAPÍTULO IV** **DOS USOS DO SOLO**

### **Seção I** Das Categorias de Uso

**Art. 24.** Para efeitos desta Lei ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso:

- I – residencial;
- II – não residencial;
- III – misto, que se caracteriza pela coexistência, num mesmo lote ou conjunto de lotes, do uso residencial com o não residencial ou de dois ou mais tipos de uso não residencial.

### **Subseção I** Do Uso Residencial

**Art. 25** - O uso residencial subdivide-se em unifamiliar e multifamiliar.

**§ 1º.** O uso residencial unifamiliar caracteriza-se pela destinação de edificação à habitação permanente, com uma única unidade residencial por lote ou conjunto de lotes.

**§ 2º.** O uso residencial multifamiliar caracteriza-se pela destinação de edificações à habitação permanente, com mais de uma unidade residencial por lote ou conjunto de lotes, podendo ser horizontal ou vertical.

**§ 3º.** É considerado multifamiliar o conjunto residencial, ainda que constituído por unidades autônomas.

**Art. 26** - O uso residencial fica submetido às seguintes restrições e exigências:

I – na Zona Industrial e de Grandes Equipamentos - ZIG, é vedado o uso residencial, seja unifamiliar ou multifamiliar;

II – nas vias estruturais, localizadas em qualquer zona, será permitido apenas o uso residencial multifamiliar;



III – os conjuntos residenciais deverão atender o que dispõe os incisos I e II do artigo 75 desta Lei.

**Subseção II**  
Do Uso não Residencial

**Art. 27** - O uso não residencial subdivide-se em:

- I – institucional;
- II – comercial;
- III – serviço; e
- IV – industrial.

**Parágrafo único** - Para efeitos desta Lei, o uso institucional caracteriza-se pela destinação de edificações à prestação de serviços públicos ou comunitários de educação, cultura, saúde, assistência social, esporte, lazer, de atendimento ao público em geral e outros similares, bem como ainda aquelas destinadas ao culto religioso.

**Art. 28** - Os usos não residenciais permitidos no território do Município, classificados, caracterizados e agrupados em função do porte das atividades e de suas repercussões no ambiente urbano, são os estabelecidos no Anexo II desta Lei.

**Parágrafo único** - Listagem detalhada dos usos não residenciais de cada grupo, previstos no *caput* deste artigo, encontra-se no Anexo V desta Lei.

**Art. 29** - Em função do porte das atividades, de sua repercussão no ambiente urbano, e de suas restrições de localização, os usos não residenciais são classificados em:

- I – admitido (A);
- II – admitido sob condições (AC); e
- III – não admitido (NA).

**Art. 30** - Os usos admitidos são os que não produzem impactos negativos ao meio ambiente ou à estrutura urbana, podendo ser instalados em qualquer lugar do território do Município.

**Parágrafo único.** A classificação do uso ou atividade como admitido não exime o proprietário do cumprimento das exigências da legislação ambiental, sanitária e outras que se fizerem necessárias.

**Art. 31** - Os usos ou atividades admitidos sob condições são aqueles cujo impacto potencial à estrutura urbana sejam pouco significativos e controláveis por meio de medidas a serem estabelecidas através de diretrizes, pelo órgão competente.



**Art. 32** - Os usos ou atividades não admitidos são aqueles que, por sua natureza são considerados incompatíveis com as características da via, ficando sujeitos a localização em via de hierarquia superior ou em áreas específicas, e ainda, a normas mais restritivas quanto às condições de instalação e localização.

**Parágrafo único.** O uso não admitido não pode constituir uso misto com o uso residencial na mesma edificação.

**Art. 33** - A localização e as condições para instalação dos usos e atividades não residenciais é estabelecida em função da classificação da via.

**§ 1º** - A listagem detalhada dos usos não residenciais de cada grupo prevista no parágrafo único do artigo 28 desta Lei, deverá estabelecer ainda quais usos e atividades são admitidos(A), admitidos sob condições(AC) e não admitidos(NA).

**§ 2º** - Os usos e atividades localizados no raio de 13km (treze quilômetros) do eixo central do Aeroporto Altino Machado estarão sujeitos à Lei nº 038/2002, ou outra que vier substituí-la.

## **Seção II**

### **Dos Usos Conformes e não Conformes**

**Art. 34** - O uso do imóvel já edificado classificar-se-á em uma das seguintes modalidades, observada a via em que esteja situado:

I - uso conforme, quando o imóvel se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a via em que esteja localizado;

II - uso não conforme, quando o imóvel não se enquadrar nas categorias de uso estabelecido para a via em que esteja localizado.

**Art. 35** - O uso não conforme será tolerado em determinada via desde que tenha sido objeto de concessão de licença anterior a esta Lei.

**§ 1º** - O imóvel em que se localizar o uso não conforme tolerado não poderá sofrer ampliação e o uso não poderá ser substituído por qualquer outro uso não conforme para a via em que se localizar.

**§ 2º** - No imóvel citado no parágrafo anterior só serão permitidas obras de reforma, manutenção, conservação, melhoria da segurança, salubridade e higiene, de acordo com as normas estabelecidas em legislação municipal.

**Art. 36** - Nenhuma atividade desenvolvida em imóvel localizado na zona urbana ou rural poderá emitir ou causar qualquer tipo de poluição, devendo o interessado ou o proprietário realizar as obras necessárias para adequação do imóvel, sob pena de interdição.



**Art. 37** - Quando constatado o funcionamento de atividade em desacordo com esta Lei, o proprietário e/ou o responsável serão notificados para encerrar a atividade no prazo não superior a 30 (trinta) dias, sob pena de interdição do local.

**Parágrafo único.** Quando a atividade oferecer risco para a população ou para o meio ambiente, o estabelecimento deverá ser interditado, imediatamente, sem notificação preliminar.

### **Seção III**

#### **Da Concessão do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento**

**Art. 38** - O requerimento de Alvará de Localização e Funcionamento a ser solicitado pelo proprietário do imóvel ou pelo interessado será precedido da solicitação de Estudo Prévio de Viabilidade sobre o imóvel a ser licenciado.

**§ 1º** - Para a obtenção do Estudo Prévio de Viabilidade, o interessado ou o proprietário do imóvel deverá indicar o uso pretendido, a área a ser utilizada, o número da inscrição municipal ou a indicação expressa do número do Lote, Quadra e Bairro onde este está localizado.

**§ 2º** - O Estudo de Viabilidade deverá informar se o uso pretendido pelo requerente é Admitido (A), Admitido sob Condições (AC) e Não Admitido.

**Art. 39** - O requerimento de Alvará de Localização e Funcionamento deverá ser acompanhado de:

I – Termo de Estudo Prévio de Viabilidade;

II – Carta de Habite-se ou o Registro do Imóvel com a construção averbada;

III – Termo de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB - ou laudo de vistoria do imóvel assinado por técnico habilitado, juntamente com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, atestando a eficiência dos sistemas de prevenção e combate a incêndio e pânico, quando necessário;

IV – Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV aprovado, quando exigido;

V – outras licenças, quando necessárias.

**Art. 40** - Nenhum estabelecimento poderá funcionar sem licença do Município, a qual somente será concedida se observadas as disposições desta Lei e demais normas legais e regulamentares pertinentes.

**Parágrafo Único.** Para efeito de fiscalização, o proprietário de estabelecimento licenciado colocará o Alvará de Localização e Funcionamento em local visível e o exibirá à autoridade competente sempre que esta o exigir.

**Art. 41** - O Alvará de Localização e Funcionamento de estabelecimento poderá ser cassado:



I – se o proprietário do imóvel ou preposto passar a exercer atividade diferente do fixado no licenciamento;

II – como medida preventiva, a bem da higiene, da moral, do sossego, da segurança pública e da proteção ambiental;

III – por solicitação da autoridade competente, demonstrados os motivos que a fundamentarem.

**Parágrafo Único.** Cassado o Alvará, o estabelecimento será imediatamente fechado.

**Art. 42 -** O estabelecimento ou qualquer das suas dependências poderá ser interditado, com impedimento de sua ocupação nos seguintes casos:

I – se for utilizado para fim diverso do declarado no Alvará concedido, verificado o fato pela fiscalização;

II – se o proprietário não realizar, no prazo que lhe for fixado, os consertos ou reparos ou não tomar as medidas julgadas necessárias em inspeção procedida pelo Município;

III – se constatada a inexistência do Alvará de Localização e Funcionamento para as atividades consideradas não conforme.

**Art. 43 -** Constatada a infração que autorize a interdição, o proprietário do estabelecimento será intimado para regularizar a situação em um prazo não superior a 30 (trinta) dias.

§ 1º - Será arbitrado um prazo inferior a 30 (trinta) dias, caso a atividade ofereça risco para a população e/ou para o meio ambiente.

§ 2º - Não atendida a intimação no prazo estabelecido, serão adotados os procedimentos estabelecidos no Código de Obras e Edificações.

## **CAPÍTULO V DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 44 -** Qualquer terreno situado no perímetro urbano do Município de Governador Valadares poderá ser edificado desde que atenda as seguintes condições:

I – não esteja situado em área “non aedificandi” ou em área considerada de preservação permanente, nos termos de legislação federal, estadual e/ou municipal;

II – ser lote ou terreno integrante de parcelamento aprovado pelo Município;

III – esteja inscrito como imóvel urbano no Cadastro Técnico Municipal;



IV - possua matrícula junto ao Cartório de Imóveis.

**Art. 45** - As edificações deverão obedecer ao estabelecido neste capítulo, e ainda, aos afastamentos frontais mínimos considerando a classificação das vias em que se localiza o imóvel e aos parâmetros urbanísticos conforme estabelecido no Anexo III desta Lei.

**Parágrafo único** - Os parâmetros urbanísticos são destinados a controlar a ocupação do solo, com objetivo de garantir o conforto, a salubridade, a qualidade do meio ambiente e o uso destes por todos os indivíduos.

### **Seção I** Do Lote e Área Mínimos

**Art. 46** - Lote e Área mínimos refere-se à testada mínima e área total do lote, permitido para a zona.

**§ 1º** - Os lotes aprovados anteriormente a esta Lei, cuja área e testada sejam menores do que o estabelecido para a zona em que se localiza serão tolerados, não se admitindo desdobros que resulte em lotes menores, a partir da promulgação desta Lei.

**§ 2º** - Os lotes menores que o mínimo estabelecido para a zona em que se situa e maiores que 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), aprovados anteriormente a esta Lei, obedecerão ao estabelecido neste capítulo, aos afastamentos frontais conforme artigo 54 e aos parâmetros urbanísticos constantes do Anexo III desta Lei.

**§ 3º** - Os lotes com áreas iguais ou menores que 160m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros) e/ou testada menor que 8m (oito metros), já existentes à data de publicação desta Lei, terão gabarito máximo de 9,00m (nove metros) de altura ou 03 (três) pavimentos, afastamentos laterais e de fundos iguais a zero, taxa de permeabilidade igual a 10% (dez por cento) e afastamento frontal conforme artigo 54 desta Lei.

### **Seção II** Do Coeficiente de Aproveitamento e da Área Máxima Edificável no Terreno

**Art. 47** - Coeficiente de Aproveitamento (CA) é expresso por um número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade de metros quadrados que pode ser construída em um lote somando-se as áreas de todos os pavimentos, e expresso na fórmula seguinte:

**CA = N x área do terreno**, onde N = índice que expressa o Coeficiente de Aproveitamento (CA), conforme estabelecido no Anexo III desta lei.

**Art. 48** - Área máxima edificável (AME) é a área máxima de edificação admitida no terreno equivalendo ao produto da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento da zona em que estiver situado, acrescido de seu potencial construtivo adicional, quando aplicável, e das áreas não computáveis no Coeficiente de Aproveitamento.



**§ 1º** - Potencial construtivo de um lote é o produto da multiplicação da área do terreno pelo coeficiente de aproveitamento (CA) da zona em que se situa acrescido das áreas não computáveis no coeficiente de aproveitamento.

**§ 2º** - Potencial construtivo adicional é a área adicional de edificação admitida no terreno mediante a transferência do direito de construir, equivalendo ao excedente do coeficiente de aproveitamento (CA) das áreas de interesse especial com gabarito restrito.

**§ 3º** - São áreas não computáveis para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento (CA), devendo ser respeitadas as áreas de iluminação e ventilação, a taxa de permeabilidade e a taxa de ocupação:

I - a área destinada a estacionamento de veículos, inclusive subsolo, exceto se situada em edifícios-garagem;

II – a área coberta destinada a carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros;

III – o pilotis e as áreas cobertas destinadas a lazer e recreação de uso comum, em edificação residencial multifamiliar ou de uso misto;

IV – as sacadas e varandas balanceadas, obrigatoriamente abertas, vedadas para o exterior apenas por guarda-corpo ou peitoril e quando a soma de suas áreas não for superior a 10% (dez por cento) da área do pavimento;

V - a guarita de até 6 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);

VI – as áreas destinadas à casa de máquinas, subestação, compartimento para gás, compartimento para lixo, barrilete com altura não superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), caixa d'água e caixa de retenção;

VII – a sobreloja que faça parte de loja com pé direito máximo de 5,20m (cinco metros e vinte centímetros), situada no primeiro pavimento da edificação e que não ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) da área da loja.

**Art. 49** - O compartimento de edificação destinada a uso não residencial cujo pé-direito exceda 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) deve ter sua área considerada, para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento (CA), da seguinte forma:

I - se igual ou inferior a 5,20 m (cinco metros e vinte centímetros), a área do compartimento é multiplicada por 1,0 (um);

II - se superior a 5,20 m (cinco metros e vinte centímetros) e menor ou igual a 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros), a área do compartimento é multiplicada por 1,5 (um e meio);



III – se superior a 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) e igual ou inferior a 9,00m (nove metros), a área do compartimento é multiplicada por 2,0 (dois);

IV – se superior a 9,00m (nove metros), a área do compartimento é multiplicado por 3,0 (três).

### **Seção III**

#### **Da Quota de Terreno por Unidade Habitacional**

**Art. 50** - Quota de terreno por unidade habitacional (QTUH) é a divisão entre a área total do lote e o número de unidades habitacionais a construir, e tem por objetivo controlar o nível de adensamento nas edificações destinadas ao uso residencial ou na parte residencial das de uso misto.

**§ 1º** - As quotas de terreno por unidade habitacional são as previstas no Anexo III desta Lei.

**§ 2º** - Para os lotes resultantes de parcelamento aprovado anteriormente a esta Lei, em que a cota de unidade habitacional por m<sup>2</sup> resultante seja impeditiva, terão garantidos 01 (uma) unidade habitacional por lote.

### **Seção IV**

#### **Da Taxa de Permeabilidade e da Caixa de Retenção**

**Art. 51** - Taxa de Permeabilidade (TP) é a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, conservado preferencialmente em seu estado natural, podendo ser revestido por vegetação ou outro elemento perfurado que permita a infiltração da água, contribuindo para o equilíbrio climático e proporcionando alívio para o sistema público de drenagem urbana.

**Art. 52** - Caixa de Retenção (CR) é um reservatório destinado a armazenar as águas de chuva, com a finalidade de reduzir a velocidade de escoamento das águas pluviais, controlar e/ou diminuir a ocorrência de inundações e estimular a redução do consumo mediante o reaproveitamento da água.

**§ 1º.** A caixa de retenção referida no *caput* deste artigo deve possibilitar a retenção de no mínimo 30l (trinta litros) de água pluvial por metro quadrado de terreno resultante da aplicação da taxa de permeabilidade mínima, de modo a retardar o lançamento das águas pluviais na rede de drenagem.

**Art. 53** - A Taxa de Permeabilidade mínima para cada zona é a definida no Anexo III desta Lei.

**§ 1º** - Os terrenos localizados na Zona Central (ZC) podem substituir até 100% da taxa de permeabilidade mínima exigida por caixa de retenção

**§ 2º** - Os terrenos localizados na zona de adensamento I (ZA I) e na Zona Industrial e de Grandes Equipamentos (ZIG) podem substituir até 75% (setenta e cinco por cento) da taxa de permeabilidade por Caixa de Retenção.



§ 3º - Os terrenos localizados nas Zonas de Adensamento II e III (ZA II e ZA III) podem substituir até 50% (cinquenta por cento) da taxa de permeabilidade por caixa de retenção.

§ 4º - Para os terrenos localizados nas demais zonas não será admitida a substituição da taxa de permeabilidade por caixa de retenção.

§ 5º - A taxa de permeabilidade exigida para cada zona poderá ser dispensada, a critério do órgão competente, nos casos em que, por meio de parecer técnico, seja desaconselhada a permeabilidade do terreno, visando sua estabilidade.

### **Seção V** Do Afastamento Frontal

**Art. 54** - O afastamento frontal (AF) mínimo das edificações é obrigatório e definido em função da hierarquia da via e equivale à distância fixa entre a face externa da edificação (fachada) e o alinhamento do lote no logradouro público.

§1º - O afastamento frontal mínimo exigido para as edificações a serem implantadas em lotes localizados em vias estruturais e principais é de 5,00m (cinco metros).

§ 2º - O afastamento frontal mínimo exigido para as edificações a serem implantadas em lotes localizados em vias coletoras classe I, classe II e classe III e em vias locais é de 3,00m (três metros).

§ 3º - É dispensado o afastamento frontal mínimo até a altura de 9,0m (nove metros) quando a edificação estiver localizada em logradouros onde mais de 50% (cinquenta por cento) dos lotes existentes, considerando a face da quadra, já forem edificados no alinhamento frontal, ou quando a edificação for de uso não residencial, nas vias locais e vias coletoras classe I, II e III.

§ 4º - Nos lotes com testada para mais de um logradouro, o interessado poderá eleger uma testada como a principal, sobre a qual incidirá o afastamento frontal, desde que para ela esteja voltado o acesso principal da edificação. O afastamento lateral exigido será aplicado sobre a(s) outra(s) testada(s).

§ 5º - Nos lotes com testadas voltadas para logradouros onde esteja previsto recuo de alinhamento para alargamento da via, o afastamento frontal e/ou lateral mínimo será medido a partir do alinhamento recuado.

**Art. 55** - Além dos elementos previstos no Código de Obras e Edificações, poderão avançar sobre a área de afastamento frontal obrigatório, sem prejuízo da taxa de permeabilidade, e áreas de iluminação e ventilação:

I – beiral, limitado o avanço a 1,20m;



II - Marquises balanceadas, até o alinhamento, respeitada a altura de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em relação ao passeio, sendo obrigatória a canalização das águas pluviais e seu lançamento na sarjeta da pista da via pública;

III – elementos construtivos de acesso à edificação, desde que descobertos;

IV – lajes de cobertura de áreas destinadas a estacionamentos de veículos no subsolo, desde que se limitem a altura de até 1,50m medidos do ponto médio da testada do lote;

V – guaritas ou portarias com área construída de até 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);

**Parágrafo único.** A área do afastamento frontal obrigatório poderá ser utilizada para estacionamento descoberto de veículos, desde que:

I – não haja prejuízo à taxa de permeabilidade;

II – seja mantida área para acesso de pedestres com largura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), não coincidente com a área utilizada para estacionamento;

III – a área do afastamento frontal obrigatório tenha dimensões compatíveis com o porte dos veículos que irão utilizá-la e seja dimensionada de modo a comportar as vagas, bem como os espaços de manobra para acesso às mesmas, e os acessos de pedestres à edificação;

IV – sejam respeitadas as normas relativas ao rebaixamento do meio-fio, em atendimento ao Código de Obras e Edificações do Município;

V – o passeio não seja utilizado para estacionamento e manobra de veículos, somente sendo admitida sua utilização por veículos, para acesso direto à área de estacionamento.

## **Seção VI**

### **Dos Afastamentos Laterais e de Fundos e da Altura Máxima na Divisa**

**Art. 56** - Afastamento Lateral (ALAT) e Afastamento dos Fundos (AFU) correspondem à distância entre a face externa da edificação e os limites correspondentes do lote; e Altura máxima na divisa (AMD) corresponde à altura máxima permitida para a construção sem afastamentos laterais, conforme estabelecido no Anexo III desta Lei.

**Art. 57** - Os afastamentos laterais e os de fundos das edificações variarão em função do número de pavimentos e serão no mínimo de:

I – Zero ou 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para edificações com altura até 9,0m (nove metros);



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR VALADARES  
ESTADO DE MINAS GERAIS

II – Zero ou 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para o primeiro pavimento e 1,70m (um metro e setenta centímetros) para o segundo, terceiro, quarto e quinto pavimentos, para edificações com altura até 15,0m (quinze metros), no caso residencial coletivo vertical;

III – Zero ou 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para o primeiro e segundo pavimentos, ou seja, 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) de altura e 1,70m (um metro e setenta centímetros) para o terceiro, quarto e quinto pavimentos, para edificações com altura até 15,0m (quinze metros), no caso misto, comercial, serviço ou institucional;

IV – o equivalente a  $1,50 + 0,15 \times (n^{\circ} \text{ de pavimentos} - 1)$  para edificações com mais de 05 (cinco) pavimentos ou altura superior a 15m (quinze metros), sendo, zero ou 1,50m para o primeiro pavimento, no caso residencial coletivo vertical e zero ou 1,50m para o primeiro e segundo pavimentos, ou seja, 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) de altura, no caso misto, comercial, serviço ou institucional;

V – Zero ou 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para edificações com altura até 9,0m (nove metros) e taxa de permeabilidade de 20% (vinte por cento), se destinados à edificação garagem de veículos. Os demais pavimentos deverão atender ao inciso IV deste artigo.

**§ 1º** - Excetua-se do inciso I, a ZA IV cujos parâmetros são diferenciados conforme estão definidos no Anexo III desta Lei.

**§ 2º** - Em nenhuma hipótese poderá haver afastamentos e aberturas a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundos.

**§ 3º** - Na aplicação dos parâmetros expressos neste artigo, observar-se-á o seguinte:

I – o pavimento com pé direito superior a 5,20m (cinco metros e vinte centímetros) será computado como pavimento mediante aplicação do seguinte critério:

a) se o pé direito for superior 5,20m (cinco metros e vinte centímetros) e igual ou inferior a 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros), considera-se como dois pavimentos;

b) se o pé direito for superior a 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) e igual ou inferior a 9,00m (nove metros), considera-se como três pavimentos;

c) se o pé direito for superior a 9,00m (nove metros) e igual ou inferior a 12,00m (doze metros), considera-se como quatro pavimentos;

d) se o pé direito for superior a 12,00m (doze metros) e igual ou inferior a 15,00m (quinze metros), considera-se como cinco pavimentos;

e) e assim sucessivamente.



**§ 4º** - Para efeito de aplicação da fórmula prevista no inciso IV deste artigo não serão computados no número de pavimentos:

- a) os pilotis e áreas de lazer de uso comum;
- b) as casas de máquinas, caixas de escada, caixas d'água;
- c) O pavimento de cobertura, desde que não possua mais de 50% da sua área coberta.

**Art. 58** - Podem avançar sobre os afastamentos mínimos laterais e de fundo, sem prejuízo da taxa de permeabilidade e respeitados os limites estabelecidos pelo Código Civil;

I – beirais limitado o avanço a 1,0m ( um metro);

II - saliências, ressaltos de vigas, pilares e jardineiras, e prolongamento de varandas balanceadas e vedadas apenas por guarda-corpo ou peitoril, desde que não ultrapassem 0,60m (sessenta centímetros) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada, limitada a 10% (dez por cento) da área da respectiva fachada.

**Art. 59** - Quando houver mais de uma edificação no lote, os afastamentos mínimos entre as edificações serão de:

I – 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), para edificações de até 9,00m (nove metros) de altura com abertura em planos confrontantes em apenas uma delas;

II - 3,0m (três metros), para edificações de até 9,0m (nove metros) de altura, com aberturas em planos confrontantes em ambas as edificações;

III - acima de 9,0m (nove metros) de altura deverão obedecer à soma dos afastamentos laterais obrigatórios.

**Art. 60** - A altura máxima permitida para as edificações nas divisas laterais e de fundo é de:

I - 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros), para todas as zonas, exceto Zonas de Habitação de Interesse Social – ZHIS II e Zona Industrial e de Grandes Equipamentos – ZIG, calculadas em relação à cota do passeio no ponto de encontro da divisa lateral com o alinhamento, no caso de terreno plano ou à média aritmética dos níveis do terreno natural correspondentes aos pontos limítrofes da parte da edificação construída em cada divisa lateral, para os demais casos.

II – 9,0m (nove metros) para terrenos com área igual ou inferior a 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) nos termos do § 3º do artigo 46 desta Lei e para as Zonas de Habitação de Interesse social II – ZHIS II e Zona Industrial e de Grandes Equipamentos – ZIG.



## **Seção VII** Da Taxa de Ocupação

**Art. 61** - Taxa de Ocupação (TO) é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno, expressa pela seguinte fórmula:

**TO = Projeção Horizontal Máxima da Edificação / Área Total do Lote.**

**§ 1º** - A Taxa de Ocupação máxima permitida para as edificações em cada zona é a estabelecida no Anexo III desta Lei.

**§ 2º** - Não são considerados no cálculo da taxa de ocupação as saliências, ressaltos de vigas, pilares e jardineiras, e ainda prolongamento de varandas balanceadas e vedadas apenas por guarda-corpo ou peitoril, desde que não ultrapassem a 10% (dez por cento) da área da fachada e 10% (dez por cento) da área do pavimento tipo, respectivamente.

## **Seção VIII** Do Gabarito

**Art. 62** - Gabarito (GAB) é a altura máxima admitida para a edificação podendo ser expresso em número de pavimentos ou pela altura total em metros, correspondendo a distancia vertical entre o piso do primeiro pavimento e a laje de cobertura do último pavimento.

**Parágrafo único.** Na Zona de Adensamento IV – ZA IV e na Zona de Habitação de Interesse Social – ZHIS II o gabarito máximo das edificações é de 9,0m (nove metros) e nas Áreas de Interesse Especial – AIE's são os definidos no capítulo III desta Lei.

## **Seção IX** Do Subsolo

**Art. 63** - Será permitida a construção de subsolo em toda a zona urbana do Município de Governador Valadares, exceto nas Zonas de Influência das Águas - ZIA.

**Art. 64** - A construção de subsolos em terrenos planos, quando destinados a garagem e a compartimentos de permanência transitória poderão ocupar a área dos afastamentos, atendidas as condições mínimas de iluminação e ventilação e a taxa de permeabilidade.

**Parágrafo único.** A laje de cobertura do subsolo não poderá ser superior a 1,50m (um metro e cinquenta), medida do ponto médio da testada do lote.



**Seção X**  
**Dos Pilotis**

**Art. 65** - Nas edificações com mais de 04 (quatro) pavimentos destinadas ao uso residencial multifamiliar ou misto, será obrigatória a construção de pilotis.

**Parágrafo único.** Não se aplica a exigência do *caput* deste artigo às edificações de 05 (cinco) pavimentos em que o último pavimento seja parte integrante da unidade residencial imediatamente inferior, através da qual tem acesso exclusivo.

**CAPÍTULO VI**  
**DA PREMIAÇÃO**

**Art. 66** - Os lotes com testada voltada para as vias coletoras classe III poderão adotar parâmetros diferenciados se atendidas as condições constantes do Anexo IV desta Lei.

**CAPÍTULO VII**  
**DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA DO PLANO DIRETOR**

**Seção I**

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória

**Art. 67** - As glebas ou lotes não edificados, sub-utilizados ou não utilizados localizados nas áreas de adensamento prioritário estarão sujeitos à aplicação sucessiva dos seguintes instrumentos, conforme estabelecido no artigo 47 da Lei Municipal 095/06 – Plano Diretor.

I - parcelamento ou edificação compulsório;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, de emissão aprovada pelo legislativo, com prazo de resgate de até 10 (dez) anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurando o valor real da indenização e os juros legais.

**§ 1º** - Os instrumentos de que trata este artigo não são aplicáveis:

I – a lotes que sejam a única propriedade do titular;

II – a imóveis cobertos com vegetação nativa.

**§ 2º** - São áreas de adensamento prioritário as seguintes Zonas:

I - Zona Central – ZC;

II - Zona de Adensamento I – ZA I;

III - Zona de Adensamento II – ZA II;

IV – Zona de Expansão Urbana I – ZEU I



§ 3º - Para efeito do *caput* deste artigo são imóveis urbanos não edificados, os terrenos integrantes de loteamento aprovado pelo Município e/ou lançados no Cadastro Técnico Municipal, cujo coeficiente de aproveitamento seja igual a zero, e as glebas ainda não parceladas.

§ 4º - Para efeito do *caput* deste artigo são imóveis urbanos subutilizados ou não utilizados, toda edificação inacabada e paralisada, cujo Alvará de Construção esteja vencido há pelo menos 10 (dez) anos e a edificação que tenha, pelo menos 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de dez anos, ressalvados os casos em que a desocupação decorra de impossibilidades jurídicas ou resultantes de pendências judiciais incidentes sobre o imóvel, excetuando-se:

a) os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;

b) os imóveis de uso público e comunitário que disponham de áreas verdes ou arborizadas.

**Art. 68** - Para aplicação dos instrumentos previstos no artigo anterior, o proprietário do imóvel deverá ser notificado para, no prazo máximo de 01 (um) ano a partir do recebimento da notificação, ocupar a edificação subutilizada ou não utilizada, ou protocolar pedido de aprovação de projeto e de alvará de licença para execução de parcelamento ou de obra de edificação, quando se tratar de imóvel não edificado.

§ 1º - A notificação a que se refere o *caput* deverá ser averbada no cartório de registro de imóveis e far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Executivo ao proprietário do imóvel ou, no caso de ser esta pessoa jurídica, o que tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II – por edital quando, por 03 (três) vezes consecutivas, a tentativa de notificação na forma do inciso anterior for frustrada.

§ 2º - A execução das obras referentes ao parcelamento ou edificação deverão ser iniciadas no prazo máximo de 24(vinte e quatro) meses a contar da data da emissão do Alvará de Licença.

§ 3º - Quando se tratar de empreendimentos de grande porte, os prazos previstos no *caput* deste artigo e no § 2º poderão ser maiores e com previsão de execução por etapas, desde que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo, a critério do órgão competente.

§ 4º - A transmissão do imóvel por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.



**Art. 69** - Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo anterior, o Município aplicará alíquotas progressivas do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), majoradas anualmente, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos.

**§ 1º** - Será estabelecida, mediante lei específica e com base no artigo 7º da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, a graduação anual das alíquotas progressivas do IPTU.

**§ 2º** - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar a edificação não esteja atendido em 05 (cinco) anos, contados a partir do prazo máximo estabelecido na notificação, o Município manterá a cobrança do IPTU progressivo pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 70.

**Art. 70** - Decorridos 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar a edificação, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, mediante pagamento com títulos da dívida pública.

## **Seção II**

### **Da Transferência do Direito de Construir**

**Art. 71** - Transferência do direito de construir é o instrumento pelo qual o Poder Público autoriza o proprietário de imóvel urbano a alienar ou exercer em outro local, mediante escritura pública, o coeficiente de aproveitamento (CA) previsto nesta Lei, que não possa ser exercido no imóvel de origem.

**§ 1º** - Para transferir seu coeficiente de aproveitamento, o imóvel urbano deverá atender pelo menos um dos seguintes requisitos:

I – ter sido tombado pelo patrimônio histórico do Município;

II – estar situado nas Áreas de Interesse Especial (AIE) e ter seu potencial construtivo restringido em função de parâmetros especiais;

III – realizar o proprietário, a transferência de imóvel de sua titularidade ao Município por doação, ou promover espaço de uso público e comunitário com destinação de pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área do imóvel a áreas verdes arborizadas.

**§ 2º** - Consumada a transferência do direito de construir, fica o coeficiente de aproveitamento transferido, vinculado ao imóvel que recebeu a transferência.

**Art. 72** - Para receber o coeficiente de aproveitamento proveniente da transferência do direito de construir, o imóvel urbano deverá estar situado nas zonas de adensamento prioritário.

**§ 1º** - A transferência do coeficiente de aproveitamento para a Zona Central - ZC será permitida apenas para os terrenos com testadas voltadas para vias coletoras classe III que optarem por utilizar o instituto da premiação.



§ 2º - O coeficiente de aproveitamento máximo acumulável por transferência de outros imóveis fica limitado a 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento do imóvel receptor, para imóveis localizados para Zona Central - ZC e Zona de Adensamento I – ZA I e a 100% (cem por cento) para as Zonas de Adensamento II.

§3º - Os procedimentos para a transferência do direito de construir serão regulamentados por Decreto do Poder Executivo.

§4º - Lei específica poderá determinar novas áreas para receber a transferência do direito de construir.

**Art. 73** - O valor do metro quadrado da área objeto da transferência do direito de construir é determinado com observância da equivalência entre os valores do metro quadrado do imóvel de origem e imóvel receptor.

**Parágrafo único.** Os valores referidos no *caput* deste artigo são obtidos de acordo com a Planta Genérica de Valores utilizada para o cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI).

### **Seção III**

#### **Das Operações Urbanas Consorciadas**

**Art. 74** - Operação Urbana Consorciada é o conjunto integrado de intervenções e medidas coordenado pelo Poder Executivo, com a participação da iniciativa privada, proprietários, moradores e usuários, com o objetivo de alcançar, em uma determinada área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

§ 1º. Ficam definidas como passíveis de implementação de Operações Urbanas Consorciadas as áreas delimitadas nesta Lei como Zonas de Interesse Ambiental e Urbano – ZIAU, Zonas de Influência das Águas – ZIA e Áreas de Interesse Especial – AIE.

§ 2º. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, que conterà seu plano, de acordo com as disposições estabelecidas no §2º do artigo 32 e artigos 33 e 34 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade e suas alterações.

### **Seção IV**

#### **Do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**

**Art. 75.** Os empreendimentos ou atividades para os quais será exigida a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, ouvidos os Conselhos Municipais de Conservação e Defesa do Meio Ambiente (CODEMA) e de Desenvolvimento Urbano (CMDU), conforme estabelece o artigo 70 da Lei Complementar nº 095, de 27 de dezembro de 2006, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Governador Valadares, serão estabelecidas por Decreto do Poder Executivo.



**§ 1º** - Para efeitos desta Lei, considera-se:

I – Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV o documento que apresenta os estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação e prevenção dos impactos urbanísticos ou construtivos, sociais, de trânsito e ambientais, de significativa repercussão ou interferência na vizinhança, quando da implantação, instalação ou ampliação de um empreendimento ou atividade.

II – impacto de vizinhança, a significativa repercussão ou interferência no sistema viário e na infraestrutura urbana e rural, de natureza ambiental, social ou econômica, causadas por um empreendimento, em decorrência de seu uso ou porte, que provoque modificações negativas às condições de qualidade de vida da população vizinha e/ou ao ambiente urbano ou rural;

III – vizinhança, as imediações territoriais passíveis de sofrerem impactos no seu ambiente natural ou construído, quando da implantação ou ampliação de um empreendimento ou atividade;

IV – medidas de prevenção, as ações destinadas a:

a) prevenir impactos adversos ou reduzir aqueles que não podem ser evitados, denominadas medidas mitigadoras;

b) compensar impactos irreversíveis, denominadas medidas compensatórias;

c) compatibilizar o empreendimento com a vizinhança nos aspectos relacionados à paisagem urbana, infraestrutura e serviços públicos, denominadas medidas compatibilizadoras;

d) potencializar os efeitos positivos do empreendimento, denominadas medidas potencializadoras.

**§ 2º** - O conteúdo do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV poderá ser simplificado, a critério do órgão competente, limitando-se aos impactos urbanísticos e de trânsito, nos casos de empreendimentos sujeitos a Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA e Relatório de Controle Ambiental/Plano de Controle Ambiental - RCA/PCA.

**§ 3º** - O conteúdo do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV poderá ser simplificado, a critério do órgão competente, limitando-se aos impactos de trânsito, para os empreendimentos que não causem impactos urbanísticos e estejam sujeitos a EIA/RIMA e RCA/PCA.

**§ 4º** - Para os casos previstos nos § 2º e 3º deste artigo, a audiência pública será dispensada.

**Art. 76** - O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento em relação à qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e de seu entorno, devendo a análise incluir, no mínimo, as seguintes questões:



- I – alteração da densidade populacional da área de influência;
- II – alteração que exceda os limites de capacidade da infraestrutura de abastecimento de água, energia elétrica, esgotamento sanitário e pluvial e dos equipamentos e serviços públicos, especialmente saúde e educação;
- III - alteração nas características de uso e ocupação do solo;
- IV – valorização ou depreciação dos imóveis na área de influência;
- V – aumento na geração de tráfego de veículos e pedestres com alterações na acessibilidade interna e externa, na mobilidade urbana e na demanda por transporte público, áreas de estacionamento e carga e descarga;
- VI – interferência abrupta na paisagem urbana ou rural, em especial nos aspectos referentes à ventilação e iluminação e à qualidade do espaço público local decorrentes das edificações e do desenho urbano;
- VII – aumento na geração de resíduos sólidos, líquidos ou gasosos e demais formas de poluição, sejam sonoras, atmosféricas, hídricas ou visuais;
- VIII – elevação do índice de impermeabilização do solo na área de influência;
- IX – alteração no entorno que descaracterize áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- X – presença de riscos à segurança pública;
- XI – possibilidade de perturbação ao trabalho e ao sossego da vizinhança;
- XII – alteração do padrão socioeconômico da população residente ou atuante no entorno.

**Art. 77** - O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá conter a seguinte estrutura:

- I – caracterização do empreendimento, do local de sua implantação e de sua área de influência;
- II – legislação urbana e ambiental aplicável ao empreendimento e à sua área de influência;
- III – diagnóstico e representação da situação atual de forma a caracterizar a situação antes e depois da implantação do empreendimento, definindo os seus impactos positivos e negativos; diretos e indiretos; imediatos, de médio ou de longo prazo, e se temporários ou permanentes; identificação e avaliação dos impactos na área de vizinhança durante as fases de implantação, operação ou funcionamento e, quando for o caso, de desativação do empreendimento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR VALADARES  
ESTADO DE MINAS GERAIS

IV – definição, se necessário, das medidas preventivas aos impactos identificados no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, com a elaboração de programas de monitoramento e de implementação dessas medidas;

V – relação e qualificação da equipe técnica responsável pela elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;

VI – indicação da bibliografia consultada e das fontes de informação;

VII – relatório conclusivo do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, e quando for o caso, relação das medidas mitigadoras, compensatórias, compatibilizadoras ou potencializadoras aplicáveis para tornar possível a implantação do empreendimento ou atividade.

**Art. 78** - O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV será protocolado junto ao órgão competente, mediante o pagamento das taxas devidas, que o submeterá à análise da Comissão Técnica Multidisciplinar, constituída por técnicos dos órgãos envolvidos com os itens integrantes dos mesmos, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis.

§ 1º - A análise técnica do EIV será consolidada pela Comissão Técnica Multidisciplinar, através de Parecer Técnico Conclusivo, podendo condicionar sua aprovação à adoção de medidas mitigadoras, compensatórias, compatibilizadoras e/ou potencializadoras.

§ 2º - O alvará de localização e funcionamento e/ou habite-se ou alvará de ocupação do empreendimento objeto de EIV, somente será expedido após implementadas as medidas estabelecidas no Parecer Técnico Conclusivo e aprovadas pelo órgão competente, quando estas existirem.

**Art. 79** - O empreendedor, público ou privado, arcará com as despesas relativas a:

I – elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e fornecimento do documento na forma e quantidade de exemplares solicitados;

II – cumprimento das exigências, quando necessário, de esclarecimentos e complementação de informações durante a análise técnica;

III – acesso público aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e dos procedimentos de sua análise;

IV – realização de audiências pública;

V – implementação das medidas mitigadoras, compensatórias, compatibilizadoras e/ou potencializadoras e dos respectivos programas de monitoramento exigidos por esta Lei.

**Art. 80** - O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV ficará à disposição para consulta, por qualquer interessado, no órgão competente do Poder Executivo.



**Art. 81** - A exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV não dispensa a elaboração dos estudos ambientais exigidos em legislação específica.

## **CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 82** - Os processos protocolizados em data anterior à da publicação desta Lei e que não se enquadrem nas disposições ora estabelecidas, serão analisados de acordo com a legislação vigente até aquela data.

**Parágrafo Único.** O prazo admitido para início de obra abrangida pelo disposto neste artigo é de 06 (seis) meses, a contar da data de expedição do respectivo Alvará, podendo esse prazo ser prorrogado por mais 06 (seis) meses no máximo.

**Art. 83** - Os procedimentos relativos à fiscalização e as penalidades aplicáveis pelo descumprimento desta Lei são as definidas no Código de Obras e Edificações.

**Art.84** - Revogam-se as disposições em contrário, em especial, a Lei Complementar nº 004/1993 e suas posteriores alterações e também, a Lei nº 5.149/2003.

**Art.85** – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Governador Valadares, 19 de outubro de 2015.

**ELISA MARIA COSTA**  
Prefeita Municipal

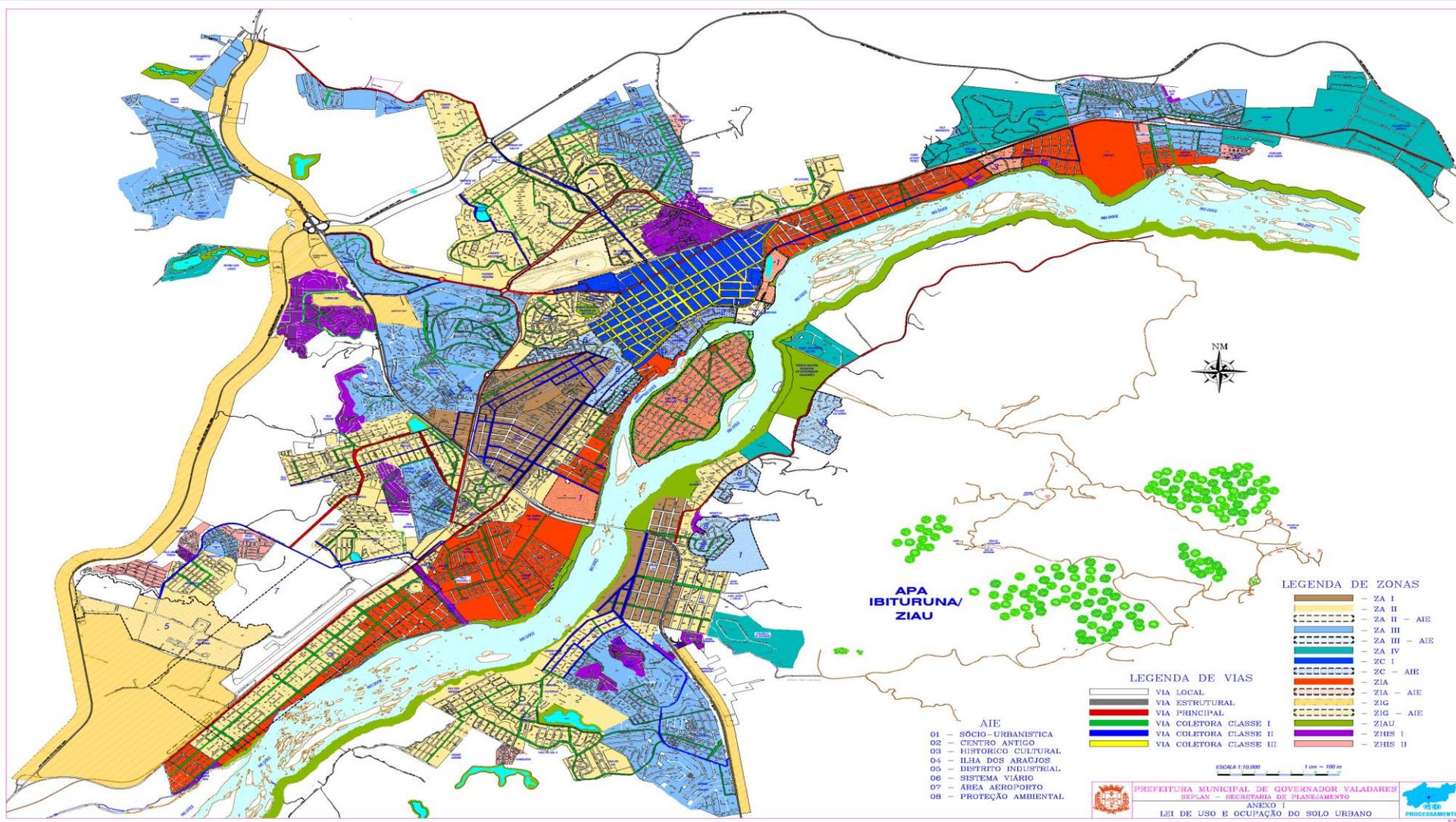
**RANGER BELISÁRIO DUARTE VIANA**  
Secretário Municipal de Governo

-Esta Lei Complementar será afixada no quadro de publicações.  
- rpm.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR VALADARES  
ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO I





**ANEXO II**

**Tabela de classificação e caracterização de usos por categoria**

<b>USO INSTITUCIONAL</b>			
<b>GRUPO I</b>	<b>GRUPO II</b>	<b>GRUPO III</b>	<b>GRUPO IV</b>
Atividades institucionais cujo raio de abrangência não ultrapassem os limites do bairro e vizinhança, e sejam compatíveis com o uso residencial.	Atividades institucionais cujo raio de abrangência seja a população de uma região, e sua localização seja compatível com o uso residencial e planejada em relação à atração de pessoas e ao tráfego gerado.	Atividades institucionais cujo raio de abrangência seja a população em geral e sua localização, pelo seu porte e natureza, deve ser segregada em relação ao uso residencial e planejada em relação à atração de pessoas e ao tráfego gerado.	Atividades institucionais ou equipamentos que pela sua natureza, exijam estudos específicos para a sua localização.
<b>USO COMERCIAL</b>			
<b>GRUPO I</b>	<b>GRUPO II</b>	<b>GRUPO III</b>	<b>GRUPO IV</b>
Atividades de comércio varejista, ligadas ao consumo imediato do cotidiano da população, compatíveis com o uso residencial, e que não produzam poluição ambiental de qualquer natureza.	Atividades de comércio varejista e atacadista cujo raio de abrangência seja a população de uma região, e sua localização seja compatível com o uso residencial e planejada em relação à atração de pessoas e ao tráfego gerado.	Atividades de comércio varejista e atacadista de grande porte cujo raio de abrangência seja a população em geral e sua localização deve ser segregada em relação ao uso residencial e planejada em relação à atração de pessoas e ao tráfego gerado.	Atividades de comércio varejista e atacadista de grande porte, que exigem localização estratégica pelos impactos que podem causar ao ambiente urbano e rural, e que devem ter sua localização planejada em relação ao uso residencial.
<b>USO DE SERVIÇOS</b>			
<b>GRUPO I</b>	<b>GRUPO II</b>	<b>GRUPO III</b>	<b>GRUPO IV</b>
Atividades de serviço ligadas ao atendimento imediato da população, compatíveis com o uso residencial, e que não produzam poluição ambiental de qualquer natureza.	Atividades de serviço cujo raio de abrangência seja a população de uma região e sua localização seja compatível com o uso residencial e planejada em relação à atração de pessoas e ao tráfego gerado.	Atividades de serviço de com ampla variedade de atendimento e ligadas ao consumo geral da população e sua localização deve ser segregada em relação ao uso residencial e planejada em relação à atração de pessoas e ao tráfego gerado.	Atividades de serviço de grande porte ou de qualquer porte, que exigem condições especiais para sua localização devido aos impactos ou incômodos que podem causar ao ambiente urbano e rural.
<b>USO INDUSTRIAL</b>			
<b>GRUPO I</b>	<b>GRUPO II</b>	<b>GRUPO III</b>	<b>GRUPO IV</b>
Atividades de manufatura de pequeno porte não poluentes, cujo processo produtivo seja compatível com o uso residencial e que não ocasionem inconvenientes à saúde, à geração de tráfego ou poluição ambiental de qualquer natureza.	Atividades de manufatura e transformação industrial de médio porte, que não ocasionem poluição e cujo grau de geração de tráfego exija localização adequada.	Atividades de manufatura e transformação industrial que em função do seu porte, grau de poluição ou geração de tráfego, exija localização segregada em relação ao uso residencial.	Atividades industriais de grande porte, cujos processos produtivos geram efluentes sólidos, líquidos ou gasosos, ruídos, vibrações, emanações ou radiações, que possam causar perigo à saúde, exigindo localização específica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR VALADARES  
ESTADO DE MINAS GERAIS

**ANEXO III**

**Tabela de parâmetros urbanísticos de ocupação do solo**

Zonas	Parcelamento		Taxa de Ocupação				Coeficiente de Aproveitamento	Quota de terreno por unidade habitacional	Taxa de permeabilidade	Altura máxima da divisa (m)	Afastamentos laterais e fundos (m)
	Testada Mínima	Área Mínima	Residencial Unifamiliar / Coletivo Horizontal	Residencial Coletivo Vertical	Comercial Serviço Insitucional Misto	Industrial					
<b>ZIAU</b> Zona de Interesse Ambiental e Urbano	-	-	-	-	-	-	-	NA	-	NA	
<b>ZIA</b> Zona de Influência das Águas	10m	300m <sup>2</sup>	60%	70% térreo 60% nos demais	70% térreo + 1 60% nos demais	-	1,5	60m <sup>2</sup> /unid.	30%	9,0	até 9,0m = 0,0 ou 1,5m até 15,0m = 1,7m H > 15,0m ver Art. 57
<b>ZC</b> Zona Central	10m	400m <sup>2</sup>	60%	80% térreo 60% nos demais	80% térreo + 1 60% nos demais	-	7,0	15m <sup>2</sup> /unid.	20%	9,0	
<b>ZA I</b> Zona de Adensamento I	10m	240m <sup>2</sup>	60%	80% térreo 60% nos demais	80% térreo + 1 60% nos demais	-	5,0	15m <sup>2</sup> /unid.	20%	9,0	
<b>ZA II</b> Zona de Adensamento II	10m	240m <sup>2</sup>	60%	80% térreo 60% nos demais	80% térreo + 1 60% nos demais	-	3,0	40m <sup>2</sup> /unid.	20%	9,0	
<b>ZA III</b> Zona de Adensamento III	10m	240m <sup>2</sup>	60%	80% térreo 60% nos demais	80% térreo + 1 60% nos demais	-	2,0	40m <sup>2</sup> /unid.	20%	9,0	
<b>ZA IV</b> Zona de Adensamento IV	20m	2000m <sup>2</sup>	30%	-	-	-	0,6	-	50%	NA	até 9,0m = 2,0m
<b>ZIG</b> Zona Industrial e de Grandes Equipamentos	15m	1000m <sup>2</sup>	-	-	-	80%	2,5	-	20%	9,0	até 9,0 = 0,00 9,0 < H ≤ 15,0m = 2,0m H > 15,0m ver Art. 57
<b>ZHIS II</b> Zona de Habitação de Interesse Social II	8m	160m <sup>2</sup>	80%	80%	80%	-	-	-	10%	9,0	até 9,0m = 0,0



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR VALADARES  
ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO IV

Tabela de premiação

Modelos	Tamanho mínimo do lote ou conjunto de lotes	Características dos lotes	Característica especial da edificação	Taxa de Ocupação máxima	Coefficiente de aproveitamento	Quota de terreno por unidade habitacional	Taxa de permeabilidade	Altura máxima na divisa (m)	Afastamentos laterais e fundos (m)
<b>Modelo Especial 1</b>	800m <sup>2</sup>	Contínuos com testada mínima de 20m.	Uso exclusivo comercial e serviços no térreo até 6,5m de altura. Permitido uso como estacionamento até 50% do térreo.	80% térreo + 160% nos demais	7,5	15m <sup>2</sup> /unid	20%	6,5	até 6,5m = 0,0 ou 1,5m 6,5m < H ≤ 9m = 1,5m 9m < H ≤ 15m = 1,7m H > 15m ver Art. 57
<b>Modelo Especial 2</b>	1600m <sup>2</sup>	Contínuos no alinhamento frontal com testada mínima de 20m e contínuos nos fundos ligando duas ruas coletoras classe III paralelas.	Uso exclusivo comercial e serviços no térreo até 6,5m de altura permitindo o trânsito de pedestres entre ruas coletoras classe III paralelas.		8,0	15m <sup>2</sup> /unid			
<b>Modelo Especial 3</b>	2400m <sup>2</sup>	Contínuos no alinhamento frontal com testada mínima de 20m e contínuos nos fundos ligando duas ruas coletoras classe III.	Térreo sem uso (pilotis) até 6,5m de altura, admitido a ocupação de até 20% da área para estruturas de acesso ao edifício, comércio e serviços, permitindo o trânsito livre de pedestres entre ruas coletoras classe III.		8,5	25m <sup>2</sup> /unid			



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR VALADARES  
ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO V

Nº	ATIVIDADES	Especificações abaixo									
		VIA LOCAL	VIA COLETORA I	VIA COLETORA II	VIA COLETORA III	VIA PRINCIPAL	VIA ESTRUTURAL	ZONA IND. E DE GRANDES EQUIP.	ZEU	ZONA RURAL	
1.0	AGRICULTURA, PECUÁRIA, PRODUÇÃO FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA								X	X	
2.0	INDÚSTRIAS EXTRATIVAS									X	
3.0	INDÚSTRIAS DE TRANSFORMAÇÃO										
3.1	Fabricação de produtos alimentícios	até 150m <sup>2</sup>	até 500m <sup>2</sup>	até 500m <sup>2</sup>	até 1000m <sup>2</sup>	até 1000m <sup>2</sup>	X	X			
3.2	Fabricação de bebidas	até 150m <sup>2</sup>	até 500m <sup>2</sup>	até 500m <sup>2</sup>	até 1000m <sup>2</sup>	até 1000m <sup>2</sup>	X	X			
3.3	Confecção de artigos de vestuário e acessórios	até 150m <sup>2</sup>	até 500m <sup>2</sup>	X	X	X	X	X			
3.4	Fabricação de calçados	até 150m <sup>2</sup>	até 500m <sup>2</sup>	X	X	X	X	X			
3.5	Preparação de couros						X	X			
3.6	Serrarias, Carpintarias e Marcenarias		até 500m <sup>2</sup>				X	X			
3.7	Fabricação de móveis			até 500m <sup>2</sup>	X	X	X	X			
3.8	Fabricação de celulose e papel e produtos de papel										
3.9	Fabricação de produtos químicos. Tais como: produtos de limpeza, tintas, fertilizantes, detergentes sintéticos, e similares.	até 150m <sup>2</sup>	até 500m <sup>2</sup>	até 500m <sup>2</sup>	até 500m <sup>2</sup>	até 1000m <sup>2</sup>	X	X	X		
3.10	Fabricação de produtos farmacêuticos e farmacêuticos	até 150m <sup>2</sup>	até 500m <sup>2</sup>	até 500m <sup>2</sup>	X	X	X	X			
3.11	Fabricação de produtos de borracha e material plástico						X	X	X		
3.12	Fabricação de produtos de minerais não-metálicos. Tais como: Fabricação de artigos de vidro; Fabricação de estruturas pré-moldadas de concreto armado, em série e sob encomenda; Fabricação de outros artefatos e produtos de concreto.		até 500m <sup>2</sup>	até 500m <sup>2</sup>	até 500m <sup>2</sup>	até 1000m <sup>2</sup>	X	X			

Estudo Específico/Diretrizes



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR VALADARES  
ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO V

Nº	ATIVIDADES	VIA LOCAL		VIA COLETORA I		VIA COLETORA II		VIA COLETORA III		VIA PRINCIPAL		VIA ESTRUTURAL		ZONA IND. E DE GRANDES EQUIP.		ZEU		ZONA RURAL		
		até 150m²	até 500m²	até 500m²	até 500m²	até 500m²	até 500m²	até 500m²	até 1000m²	até 1000m²	X	X	X	X						
3.13	Decoração, lapidação, gravação, vitrificação e outros trabalhos em cerâmica, louça, vidro e cristal; e similares.																			
3.14	Fabricação de cimento, fibrocimento, gesso e materiais semelhantes.																			
3.15	Metallurgia. Tais como: Fundição de ferro e aço; Metallurgia de metais preciosos; Produção de arames de aço, e similares.											X	X							
3.16	Fabricação de produtos de metal. Tais como: Fabricação de estruturas metálicas; Fabricação de ferramentas; e similares.											X	X							
3.17	Fabricação de equipamentos de informática, produtos eletrônicos e óticos																			
3.18	Fabricação de máquinas, equipamentos, aparelhos e materiais elétricos																			
3.19	Matadouros e Abatedouros																			
3.20	Serralheria																			
4.0	COMÉRCIO ATACADISTA																			
5.0	COMÉRCIO ATACADISTA DE RESÍDUOS E SUCATAS																			
6.0	COMÉRCIO VAREJISTA	Estudo Específico/Diretrizes																		
6.1	Comércio a varejo de veículos automotores, peças e acessórios																			
6.2	Hipermercados e Supermercados	Acima de 3000m². Estudo Específico de Localização/EIV																		
6.3	Supermercados, Minimercados, mercearias e armazéns																			
6.4	Lojas de departamentos ou magazines, Centros comerciais, exceto shoppings																			
6.5	Lojas de variedades, exceto lojas de departamentos ou magazines																			



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR VALADARES  
ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO V

Nº	ATIVIDADES	Estudo Específico de Localização							ZONA RURAL	
		VIA LOCAL	VIA COLETORA I	VIA COLETORA II	VIA COLETORA III	VIA PRINCIPAL	VIA ESTRUTURAL	ZONA IND. E DE GRANDES EQUIP.		
6.6	Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo. Tais como: padaria, confeitaria, açougue, peixaria, tabacaria e similares.	até 150m <sup>2</sup>	até 1500m <sup>2</sup>	X	X	X	X	X		
6.7	Comércio varejista e alimentos e bebidas. Tais como: bares, lanchonete, sorveteria, restaurante, pizzaria e similares.	até 150m <sup>2</sup>	X	X	X	X	X			
6.8	Farmácia	até 150m <sup>2</sup>	X	X	X	X	X			
6.9	Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores.		X	X	X	X	X	X	X	X
6.10	Comércio de gás liquefeito de petróleo - GLP		X	X	X	X	X	X		
6.11	Comércio varejista de material de construção	até 150m <sup>2</sup>	até 500m <sup>2</sup>	X	X	X	X	X	X	
6.12	Comércio varejista de sucata		até 500m <sup>2</sup>	X	X	X	X	X	X	
6.13	Comércio varejista de produtos explosivos e produtos químicos perigosos							X	X	X
6.14	Shopping Center							X	X	X
7.0	SERVIÇOS	Especificações abaixo								
7.1	Manutenção, reparação e instalação de máquinas e equipamentos	até 150m <sup>2</sup>	até 500m <sup>2</sup>	X	X	X	X	X	X	
7.2	Manutenção e reparação de veículos automotores, motocicletas e motonetas		até 500m <sup>2</sup>	X	X	X	X	X	X	
7.3	Transporte, Armazenagem		até 500m <sup>2</sup>	até 1000m <sup>2</sup>	até 500m <sup>2</sup>	X	X	X	X	X



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR VALADARES  
ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO V

Nº	ATIVIDADES	Estudo Específico de Localização												
		VIA LOCAL	VIA COLETORA I	VIA COLETORA II	VIA COLETORA III	VIA PRINCIPAL	VIA ESTRUTURAL	ZONA IND. E DE GRANDES EQUIP.	ZEU	ZONA RURAL				
7.4	Correios	X	X	X	X	X	X	X						
7.5	Representantes comerciais e Agentes do comércio (Somente escritório)	X	X	X	X	X	X	X						
7.6	Alojamento, alimentação e serviços pessoais. Tais como: albergues, hotéis, motéis, pensões, restaurantes, lanchonete, sorveteria, e similares.	até 150m²	X	X	X	X	X	X						
7.7	Informação e Comunicação	até 150m²	X	X	X	X	X	X						
7.8	Atividades profissionais, científicas e técnicas. Tais como: arquitetura, engenharia, atividades veterinárias, contabilidade, cartórios, laboratório fotográfico, e similares.	até 150m²	X	X	X	X	X	X						
7.9	Atividades financeiras, seguros e serviços relacionados e atividades imobiliárias	até 150m²	X	X	X	X	X	X						
7.10	Atividades administrativas e serviços complementares. Tais como: Locação de automóveis, agências de viagens, serviços de escritório, e similares.	até 150m²	X	X	X	X	X	X						
7.11	Administração pública, defesa e segurança social		X	X	X	X	X	X						
7.12	Serviços de educação, saúde humana, serviços sociais, artes, cultura, esporte e recreação.	até 200m²	X	X	X	X	X	X						
7.13	Produção e distribuição de infra-estruturas e serviços urbanos													
8.0	TEMPLO RELIGIOSO		X	X	X	X	X	X					X	
9.0	SALAÃO DE FESTAS, CLUBES, CINEMAS E TEATROS		X	X	X	X	X	X					X	
10.0	CENTRO DE CONVENÇÕES													
11.0	CEMITÉRIOS E NECROTÉRIOS													
12.0	PRESÍDIOS													
13.0	TERMINAIS RODOVIÁRIOS, AEROVIAÁRIOS E FERROVIÁRIOS													
14.0	USO RESIDENCIAL	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	

Observações: valor de m² de área útil.