

# Etapa 3

## Proposta de revisão da legislação urbanística, edilícia e de posturas

**Objeto: Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo,  
do Código de Obras, do Código de Posturas e Lei de  
Parcelamento do Solo no Município de Muriaé- MG**

**Contrato nº 115/2021**

PREFEITURA MUNICIPAL DE MURIAÉ

MAIO/2022

REVISÃO 02

**Prefeitura do Município de Muriaé**

**A/C Carlos Geraldo Rocha Kneip**

**Secretário Municipal de Obras Públicas / Secretário Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente**

**C/C José Cláudio de Lima**

**Chefe de Departamento de Planejamento e Mobilidade Urbana**

**Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente**

**Referência:** Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras, do Código de Posturas e Lei de Parcelamento do Solo no Município de Muriaé- MG

Encaminhamos à V.Sa. as propostas para a revisão dos instrumentos de regulamentação de uso e ocupação do solo, atividade edilícia e de posturas de Muriaé.

Esperamos que este documento, que configura o segundo produto do projeto, contenha todas as informações requeridas por V.Sa. e permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



**José Roberto dos Santos**  
Diretor  
Geo Brasilis

## SUMÁRIO

<b>1. APRESENTAÇÃO.....</b>	<b>9</b>
1.1. Metodologia adotada.....	9
<b>2. MATRIZES PARA PROPOSTA DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO. 11</b>	<b>11</b>
2.1. Desafios identificados .....	11
2.2. Princípios do ordenamento territorial - Plano Diretor Participativo (Lei Municipal nº 5.915/2019).....	12
2.3. Zoneamento .....	19
2.3.1. Parâmetros de Uso .....	22
2.3.2. Parâmetros de Ocupação .....	32
2.3.3. Comissão Técnica de Análise (CTA) .....	36
2.3.4. Zonas de Uso e Ocupação .....	37
2.4. Parcelamento do solo.....	54
2.4.1. Tipos de parcelamento do solo .....	55
2.4.2. Requisitos urbanísticos.....	57
2.4.3. Requisitos de infraestrutura.....	60
2.4.4. Licenciamento urbanístico .....	61
2.4.5. Responsabilidade, infrações e penalidades .....	67
2.4.6. Infrações e penalidades do Uso e Ocupação do Solo .....	68
2.4.7. Infrações e penalidades do Parcelamento do Solo .....	70
2.5. Destaques da inovação da proposta de zoneamento.....	71
<b>3. MATRIZES PARA PROPOSTA DO CÓDIGO DE OBRAS .....</b>	<b>72</b>
3.1. Desafios identificados .....	72
3.2. Conceituação e objetivos .....	73
3.3. Código de Obras .....	73
3.3.1. Direitos e responsabilidade.....	74
3.3.2. Classificação das obras e edificações .....	75

3.3.3.	Licenciamento .....	79
3.3.4.	Execução e segurança das obras .....	83
3.3.5.	Condições relativas às edificações .....	85
3.3.6.	Fiscalização e sanções .....	90
<b>4.</b>	<b>MATRIZES PARA PROPOSTA DO CÓDIGO DE POSTURAS .....</b>	<b>94</b>
4.1.	Desafios identificados .....	94
4.2.	Código de Posturas.....	95
4.2.1.	Limpeza Urbana e Higiene Pública .....	95
4.2.2.	Atividades e utilização de vias ou logradouros públicos.....	97
4.2.3.	Segurança e ordem pública .....	101
4.2.4.	Veículos e divulgação .....	103
4.2.5.	Utilização do exterior das edificações.....	104
4.2.6.	Licenciamento e Funcionamento dos estabelecimentos.....	105
4.2.7.	Fiscalização, responsabilidades, procedimentos e penalidades .....	106
<b>5.</b>	<b>RELATÓRIO DE ATIVIDADES .....</b>	<b>109</b>
5.1.	Reunião técnica com Grupo de Trabalho.....	109
5.2.	1ª Audiência Pública.....	114
5.3.	Reunião com COMUPLAN .....	121
<b>6.</b>	<b>ANEXOS.....</b>	<b>125</b>



## LISTA DE FIGURAS

Figura 2.3-1: MCU e MEU

Figura 2.3-1: Compartimentação dos parâmetros de uso e ocupação do solo propostos para Muriaé

Figura 2.3.2-1: Conceito esquemático dos Parâmetros de Ocupação propostos para Muriaé

Figura 3.3.2-1: Cartilha Licenciamento de Empresas junto ao Corpo de Bombeiros

Figura 3.3.2-2: Padrões de qualidade para a construção civil, estabelecidos pela NBR 15.575

Figura 3.3.3-1: Fluxograma do processo de licenciamento proposto

Figura 3.3.5-1: Ilustração de práticas verdes na construção – infográfico SustentArqui

Figura 4.2.2-1: Definição dos termos do logradouro

Figura 5.1-1: Lista de Presença da reunião com Grupo de Trabalho

Figura 5.1-2: Registro fotográfico da reunião técnica

Figura 5.2-1: Convite 1ª Audiência Pública

Figura 5.2-4: Edital de Chamamento Público da 1ª Audiência Pública

Figura 5.2-2: Lista de Presença da 1ª Audiência Pública

Figura 5.2-3: Registros do evento presencial

Figura 5.3-1: Lista de Presença da reunião com COMUPLAN

Figura 5.3-2: Registro fotográfico da reunião com COMUPLAN

## LISTA DE QUADROS

Quadro 2.1-1: Desafios identificados

Quadro 2.2-1: Eixos Estruturadores do Desenvolvimento Territorial e da Política Urbana e Muriaé e ações que orientam a revisão da legislação urbanística

Quadro 2.2-2: Elementos estabelecidos pelo Plano Diretor Participativo 2019, sinérgicos à revisão da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo

Quadro 2.3.1-1: Atualização das categorias de usos permitidas em Muriaé

Quadro 2.3.1-1: Parâmetros de incomodidade e medidas mitigadoras, por subcategoria de uso

Quadro 2.3.4-1: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para o zoneamento proposto de Muriaé

Quadro 2.3.4-2: Número mínimo de vagas a serem previstas dentro do lote/edificação por categoria de uso

Quadro 2.4.2-1: Dimensionamento do sistema viário de Muriaé

Quadro 2.4.2-2: Faixas não edificantes

Quadro 2.4.4-1: Procedimentos necessários para o licenciamento de projetos de loteamento em Muriaé

Quadro 3.3.5-1: Dimensionamento mínimo do pé-direito

Quadro 3.3.5-2: Dimensionamento mínimo para ventilação natural

Quadro 3.3.5-3: Dimensionamento permitido de construções acessórias (não computáveis)

Quadro 3.3.5-4: Dimensionamento máximo permitido para saliências e mobiliário

Quadro 3.3.6-1: Declaração de conformidade do projeto a ser aprovado

Quadro 3.3.6-2: Declaração de conformidade da obra ou edificação

Quadro 4.1.7-1: Descrição dos documentos de fiscalização

Quadro 5.1-1: Registro dos assuntos discutidos na reunião técnica com o Grupo de Trabalho

Quadro 5.2-1: Registro das contribuições recebidas na 1ª Audiência Pública

Quadro 5.3-1: Registro das sugestões e dúvidas apresentadas pelos participantes da reunião com o COMUPLAN

## LISTA DE TABELAS

Tabela 3.3.1-1: Tabela com as responsabilidades envolvidas no licenciamento

Tabela 3.3.2-1: Principais Normas Técnicas Brasileiras – NBR incidentes na construção civil

Tabela 3.3.3-1: Tipo de projeto por grupo da edificação

Tabela 3.3.4-1: Tabela com as principais Normas Regulamentadoras produzidas pelo extinto MTE

Tabela 3.3.2-2: Principais Instruções Técnicas (IT) incidentes nas edificações.

Tabela 3.3.6-1: Principais infrações e a base de cálculo para a multa

Tabela 4.2.2-1: Tabela com as principais características dos passeios públicos

Tabela 4.2.2-2: Tabela com o mobiliário urbano previsto na revisão do CP

Tabela 4.3.3-1: Tabela de proibições relativas à Ordem Pública

## LISTA DE MAPAS

Mapa Zoneamento Urbano (Sede e Distrito de Vermelho)

Mapa Zoneamento Urbano (Distritos)

Mapa Zoneamento Urbano (Povoados)

## 1. APRESENTAÇÃO

O presente relatório é parte integrante da Etapa 3 do projeto de Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras, do Código de Posturas e Lei de Parcelamento do Solo no Município de Muriaé- MG e consiste na proposta para:

- **Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo** (Lei Municipal nº 5.441/2017), considerando a racionalização da ocupação do espaço urbano e a distribuição equitativa dos usos, atividades, infraestrutura social e urbana e densidades construtivas e demográficas, superando os conflitos existentes;
- **Revisão da Lei de Parcelamento do Solo** (Lei Municipal nº 2.334/1999), com atualização dos procedimentos administrativos e das modalidades de parcelamento, trazidas notadamente pela Lei Federal nº 13.465/2017;
- **Revisão do Código de Obras de Muriaé** (Lei Complementar nº 1.232/1987), com a atualização de técnicas, procedimentos e práticas; e
- **Revisão do Código de Posturas de Muriaé** (Lei Municipal nº 2.358/1999), com a atualização de técnicas, procedimentos e práticas, definição de critérios de fiscalização, infrações e penalidades.

O conteúdo apresentado a seguir visa oferecer conceitos e elementos para subsidiar a redação das minutas das leis (**Etapa 4**), de modo a compatibilizá-las às evoluções sociais e territoriais ocorridas nas últimas décadas, fundamentadas nas diretrizes do poder público local, na demanda da sociedade civil e dos profissionais da área.

### 1.1. Metodologia adotada

A concepção das propostas considera, em primeiro lugar, os desafios identificados no município, com base no diagnóstico produzido na Etapa 2. Este item se constitui como referencial para a definição da conceituação e dos objetivos que nortearão o detalhamento de cada um dos temas, com reflexo na superação dos problemas a serem enfrentados pela legislação urbanística, edilícia e de posturas.

No caso do parcelamento, uso e ocupação do solo, os princípios do ordenamento territorial, estabelecidos pelo Plano Diretor Participativo de Muriaé, instituído pela Lei Municipal nº 5.915/2019, servem de embasamento para a proposição do novo zoneamento, compatibilizando-o com as normas que regulamentam a política urbana. Apoiadas neste contexto serão detalhadas as zonas e os parâmetros como variáveis básicas para a determinação do ordenamento do uso e ocupação do solo de Muriaé.

As propostas para os novos Códigos de Obras e de Posturas serão estruturadas por temas específicos, cujos conteúdos têm como matriz central o entendimento da evolução da sociedade

e o avanço tecnológico das técnicas construtivas, a necessidade de clareza nos procedimentos e nas responsabilidades de cada órgão municipal, bem como a compatibilização às normas de acessibilidade e sustentabilidade adotadas em todo o país.

Com a escolha desta metodologia, pretende-se criar instrumentos que superem os paradigmas de produção e uso da cidade e dos espaços públicos, introduzindo-os na contemporaneidade urbana, com base em estudos de caso e cases de sucesso, a fim de propor normas efetivas e aplicáveis ao contexto social e econômico de Muriaé.

## 2. MATRIZES PARA PROPOSTA DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Conforme metodologia adotada (Seção 1.1), a proposta de ordenamento do parcelamento, uso e da ocupação do solo de Muriaé se fundamenta em:

- Desafios a serem superados pela legislação urbanística;
- Princípios de produção e ordenamento territorial, apresentados no Plano Diretor 2019;
- Parâmetros de uso e ocupação, contendo: conceituação, objetivos e detalhamento do novo zoneamento urbano; e
- Atualização das regras para o parcelamento do Solo, cujo objetivo é disciplinar o controle e a divisão do solo urbano.

### 2.1. Desafios identificados

A identificação dos desafios a serem superados tomou como base o diagnóstico técnico e comunitário elaborado na Etapa 2, com o objetivo de apontar os principais conflitos e questões inerentes ao parcelamento, uso e ocupação do solo em Muriaé (**Quadro 2.1-1**).

**Quadro 2.1-1:** Desafios identificados

Temática	Desafios
Territorial	Estrutura fundiária urbana é disposta de modo orgânico e sem planejamento, com a existência de barreiras físicas e naturais que condicionam a ocupação – Rodovias (BR-116, BR-356 e MGC-265) e os Rios Muriaé, Preto e Glória
	Precariedade da infraestrutura em áreas inseridas no perímetro urbano, com especial destaque às infraestruturas de esgotamento sanitário e macrodrenagem e ao acesso aos serviços públicos
	Presença de ocupação em áreas de risco, concentradas em regiões com declividades iguais ou superiores a 30%, cuja urbanização é condicionada (Lei Federal nº 6.766/1979 – Art. 3º, inciso III), e próximas a cursos d'água
	Alta taxa de ilegalidade fundiária no perímetro urbano (23% do total), com reflexo na sobrecarga do Poder Executivo que fica responsável pela disponibilização da infraestrutura
	Ausência de integração do uso e ocupação do solo às estruturas viárias e às centralidades de bairro (existentes e a fomentar), o que dificulta a pluralidade de funções e atividades
	Baixo aproveitamento do Distrito Industrial de Muriaé, o qual tem vocação para receber atividades econômicas de maior incomodidade ao uso residencial, ao longo dos eixos rodoviários, BR-116 e 356, com foco no setor automotivo e têxtil

Temática	Desafios
	Existência de ocupações de caráter urbano nos distritos, os quais devem incidir parâmetros de uso e ocupação do solo, conforme a tendência e vocação de cada localidade, infraestrutura disponível e a proximidade com a sede urbana
<b>Gestão e Governança</b>	Desatualização do arcabouço legal frente às transformações urbanas da cidade desde 1987 e às alterações previstas no PDP 2019
	Ausência de zoneamento versão em formato editável e georreferenciado, dificulta o seu entendimento e, conseqüentemente, a aplicação da lei urbanística
	Definição de parâmetros urbanísticos a partir da tipologia das edificações restringe a dinâmica urbana do município, o que pode gerar irregularidade das edificações e das atividades
	Inexistência de procedimentos claros e adequados à estrutura do município, notadamente quanto à emissão de certidão de uso do solo e de diretrizes urbanísticas
	Ausência de correlação entre os parâmetros de uso do solo e a categorização tributária (Classificação Nacional de Atividades Econômica - CNAE), dificultando a gestão do território e o atendimento de demandas, existindo, em alguns casos, usos irregulares que geram incômodo no entorno imediato de sua atividade

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

## 2.2. Princípios do ordenamento territorial - Plano Diretor Participativo (Lei Municipal nº 5.915/2019)

O Plano Diretor Participativo, instituído pela Lei Municipal nº 5.915/2019, estabelece três eixos estruturadores do desenvolvimento territorial e da Política Urbana de Muriaé, cujos objetivos e as ações que orientam a revisão da legislação urbanística são apresentadas no **Quadro 2.2-1**.



**Quadro 2.2-1:** Eixos Estruturadores do Desenvolvimento Territorial e da Política Urbana e Muriaé e ações que orientam a revisão da legislação urbanística

Eixos Estruturadores	Objetivos	Ações orientativas para a revisão das leis urbanísticas
<b>Cidade Sustentável e Funcional</b>	Adotar o perfil de cidade planejada e compacta, com centralidade de bairros e estimulando os meios de transporte ativos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consolidar as áreas de ocupação urbana em conformidade com o Macrozoneamento, com a Área de Especial Interesse de Ocupação Prioritária e Adensamento Populacional - AIOA, com a Lei de Uso e Ocupação do Solo e com a Lei de Parcelamento do Solo, otimizando a infraestrutura instalada e incentivando atividades econômicas nos bairros, tornando a cidade mais compacta e funcional</li> </ul>
	Melhorar a gestão do uso dos recursos naturais, inclusive com o aproveitamento planejado e supervisionado do meio ambiente	
<b>Cidade Inteligente e Empreendedora</b>	Fomentar as atividades econômicas identificadas em Muriaé, com o desenvolvimento de uma cadeia produtiva consistente e rentável	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aplicar os princípios definidos no Macrozoneamento para estruturação e planejamento do uso e ocupação do solo nas áreas urbanas, área de expansão urbana e áreas rurais</li> <li>Revisar a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 5.441/2017), considerando o estabelecimento de zonas, de acordo com as características das porções territoriais, de forma a entender e conectar as semelhanças e vocações territoriais; definir parâmetros urbanísticos para cada zona, agregando as variáveis físicas, ambientais e antrópicas; estabelecer regras de uso do solo, de acordo com a vocação e conceito de cada zona, incentivando as centralidades de bairros, de maneira a tornar o espaço urbano mais fluído e permeável; compatibilizar as diretrizes estabelecidas para as Áreas de Especial Interesse</li> </ul>
	Identificar novas oportunidades de negócio	

Eixos Estruturadores	Objetivos	Ações orientativas para a revisão das leis urbanísticas
	Adotar sistemas inteligentes e integrados de gestão pública, inclusive de demais esferas governamentais	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisar a Lei de Parcelamento do Solo (Lei Municipal nº 2.334/1999), tornando-a compatível às diretrizes do PDP e à revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo; estabelecer medidas e ações para fiscalização e controle permanente da expansão da ocupação urbana; definir obrigatoriedades para parcelamento do solo, incluindo o dimensionamento das áreas destinadas ao uso institucional e de lazer; definir as autuações em caso de irregularidades; fiscalizar a instalação das infraestruturas de saneamento básico, abastecimento de água e iluminação dos loteamentos</li> <li>• Análise, aprovação e emissão de alvarás para parcelamento do solo, desmembramentos e remembramentos, de acordo com a legislação pertinente</li> </ul>
<b>Cidade Integradora e Humana</b>	Estimular o adensamento qualificado, combinando as funções urbanas e a capacidade de acesso aos serviços públicos com a otimização da infraestrutura urbana instalada	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientar as dinâmicas de ocupação urbana, com adensamento e diversificação de usos nas áreas com infraestrutura e serviços públicos instalados</li> <li>• Direcionar o crescimento da cidade para os vazios urbanos da Macrozona de Consolidação Urbana - MCU e promover o adensamento populacional na Área de Especial Interesse para Ocupação Prioritária e Adensamento Populacional - AIOA, considerando suas diretrizes e instrumentos urbanísticos</li> </ul>
	Superar gradativamente as desigualdades sociais e territoriais	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilizar o potencial construtivo, em áreas com disponibilidade de infraestrutura e capacidade de adensamento, estabelecido na AIOA, como instrumento de política urbana destinada à qualificação urbana e à redução das desigualdades sócio territoriais</li> </ul>

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

O Título IV do Plano Diretor é dedicado aos instrumentos de ordenamento territorial de Muriaé, estruturados a partir dos seguintes elementos:

- **Macrozoneamento**, que orienta o desenvolvimento do município a partir da definição espacial de áreas destinadas ao uso urbano e ao uso rural, considerando as especificidades de ocupação e atividades identificadas no território, compartimentado em cinco macrozonas;
- **Áreas de Especial Interesse**, que compreendem as porções do território que exigem tratamento especial e estão sujeitas ao estabelecimento de planos, projetos ou instrumentos urbanísticos específicos; e
- **Estruturação Viária**, que envolve o sistema viário do município e define ações e diretrizes de integração do território e superação de barreiras físicas, como as rodovias e o Rio Muriaé.

Cumpra mencionar que a **Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo (LZUOS)** se constitui como um conjunto de regras que define quais usos (residenciais e/ou econômicos) permitidos nas diferentes porções do território da **Macrozona de Consolidação Urbana – MCU** e da **Macrozona de Expansão Urbana Controlada - MEU**<sup>1</sup> de Muriaé e quais índices para ocupação dos lotes ou das glebas.

Diante deste contexto, o **Quadro 2.2-2** apresenta os elementos que devem ser considerados na revisão da LPZUOS de Muriaé.

---

<sup>1</sup> Art. 68 - Fica permitido o parcelamento do solo com características urbanas na MEU, conforme uso e ocupação do solo estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Quadro 2.2-2:** Elementos estabelecidos pelo Plano Diretor Participativo 2019, sinérgicos à revisão da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo

Nível de Planejamento		Objetivos/Diretrizes (PDP 2019)	Sinergia LPZUOS
Macrozoneamento	Macrozona de Consolidação Urbana – MCU	Adotar o perfil de cidade compacta, otimizando o uso da infraestrutura instalada, com o adensamento das áreas que possuem capacidade para o atendimento dos novos moradores	Condicionar a ocupação de acordo com a infraestrutura existente, ordenando o adensamento por meio dos parâmetros urbanísticos e de instrumentos como Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC
		Consolidar e promover as centralidades dos bairros e distritos, incentivando a oferta de comércio e serviço, preservando os miolos de bairro, de modo a garantir o controle da incomodidade ao uso residencial	Disciplinar o uso do solo, a partir de parâmetros urbanísticos e de incomodidade, com foco na compatibilidade ao uso residencial e definição de medidas mitigadoras, possibilitando a gestão dos conflitos de uso entre usos e atividades
		Incrementar e qualificar a oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo, articulando-os aos modos não motorizados de transporte e promovendo melhorias continuadas	Definir zonas para priorização de investimentos públicos, com base na Estruturação e nas Diretrizes Viárias, que visem a implantação de eixos de desenvolvimento orientado ao transporte sustentável, cujo foco principal seja o transporte coletivo e o transporte ativo
		Promover a qualificação dos espaços públicos incentivando: <ul style="list-style-type: none"> <li>• A descentralização das atividades econômicas e dos serviços públicos</li> <li>• A oferta habitacional e regularização fundiária</li> <li>• A melhoria da acessibilidade e das áreas de convívio público</li> <li>• A mobilidade urbana</li> </ul>	Identificar as centralidades de bairro existentes e a fomentar, em articulação à estruturação viária do PDP
			Localizar no território as áreas de interesse social para promoção da melhoria da qualidade infraestrutura urbana e alocação das demandas existentes, em complementação às Áreas de Especial Interesse para Regularização Fundiária – AIRF previstas no PDP

Nível de Planejamento		Objetivos/Diretrizes (PDP 2019)	Sinergia LPZUOS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>A renovação dos padrões de uso e ocupação do solo de forma mais sustentável</li> <li>As funções econômicas estabelecidas e a possibilidade de novos negócios e empreendedorismo inovador</li> </ul>	Indicar eixos de desenvolvimento econômico para estabelecimento de usos mais intensos e incômodos ao uso residencial
	Macrozona de Expansão Urbana Controlada - MEU	Conciliar o crescimento urbano aos fatores ambientais existentes, como topografia e hidrografia	Delimitar o zoneamento e disciplinar as regras de uso, ocupação do solo e adensamento, conforme condicionantes naturais e proximidade com a infraestrutura existente
		Promover reserva de área para expansão urbana	
		Condicionar a ocupação urbana à instalação de infraestrutura e serviços públicos, de modo a atender os futuros moradores, em consonância com as diretrizes dos planos setoriais	
		Controlar a densidade demográfica e a expansão da mancha urbana, preservando os limites estabelecidos pelo Macrozoneamento	
Direcionar o crescimento urbano sustentável, de forma a atender critérios técnicos e as demais diretrizes da política urbana de Muriaé	Disciplinar o uso do solo, a partir de parâmetros urbanísticos e de incomodidade, com foco na compatibilidade ao uso residencial e definição de medidas mitigadoras, possibilitando a gestão dos conflitos de uso entre usos e atividades		
Áreas de Especial Interesse	Área de Especial Interesse para Ocupação Prioritária	Consolidar e estruturar o desenvolvimento urbano, com a definição de áreas prioritárias para o adensamento, com o incentivo aos usos mistos, valorizando o uso	Adotar zonas de adensamento populacional, orientadas a partir das definições de Área de Especial Interesse de Ocupação Prioritária e Adensamento Populacional – AIOA,

Nível de Planejamento		Objetivos/Diretrizes (PDP 2019)	Sinergia LPZUOS
	e Adensamento Populacional – AIOA	coletivo do térreo, priorizando o convívio nos espaços públicos	por meio da definição de Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMáx), com base na infraestrutura disponível
	Área de Especial Interesse Turístico Histórico – AIT H	Reforçar a importância histórico-cultural, por meio da preservação e da valorização do patrimônio existente em Muriaé	Aplicar a limitação de gabarito (12m) em toda a AIT-H, com a possibilidade de incidência do instrumento de Transferência do Direito de Construir - TDC
	Área de Especial Interesse para a Qualificação da Paisagem Urbana - AIQP	Instituir a Área de Permeabilidade nos loteamentos na Zona Urbana e na Zona Rural correspondendo, no mínimo, 10% (dez por cento) da superfície total do lote, não só para combater os fenômenos de enchentes já recorrentes, mas também como estratégia de "adaptação" da cidade para os fenômenos e de mudanças climáticas	Estabelecer taxa de permeabilidade como um dos parâmetros urbanísticos, respeitando o mínimo de 10%, conforme características e objetivos de cada zona
Estruturação viária	Hierarquia Viária	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vias Arteriais: caracterizadas por interseções controladas por semáforos, concentrando os maiores fluxos de circulação viária, de trânsito rápido (50 km/h), inclusive do transporte coletivo e escolar, e onde estão presentes as atividades comerciais e de serviço de maior porte</li> <li>Vias Coletoras: destinadas a coletar e distribuir o trânsito das vias arteriais para as vias locais. Possuem grande circulação de transporte escolar e coletivo e estão presentes atividades comerciais e serviços de âmbito local, que lhe atribuem um importante papel nas centralidades de bairros</li> </ul>	Promover e viabilizar a diversificação de usos, nas vias com vocação para tal, identificadas a partir das vias Arteriais e Coletoras

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

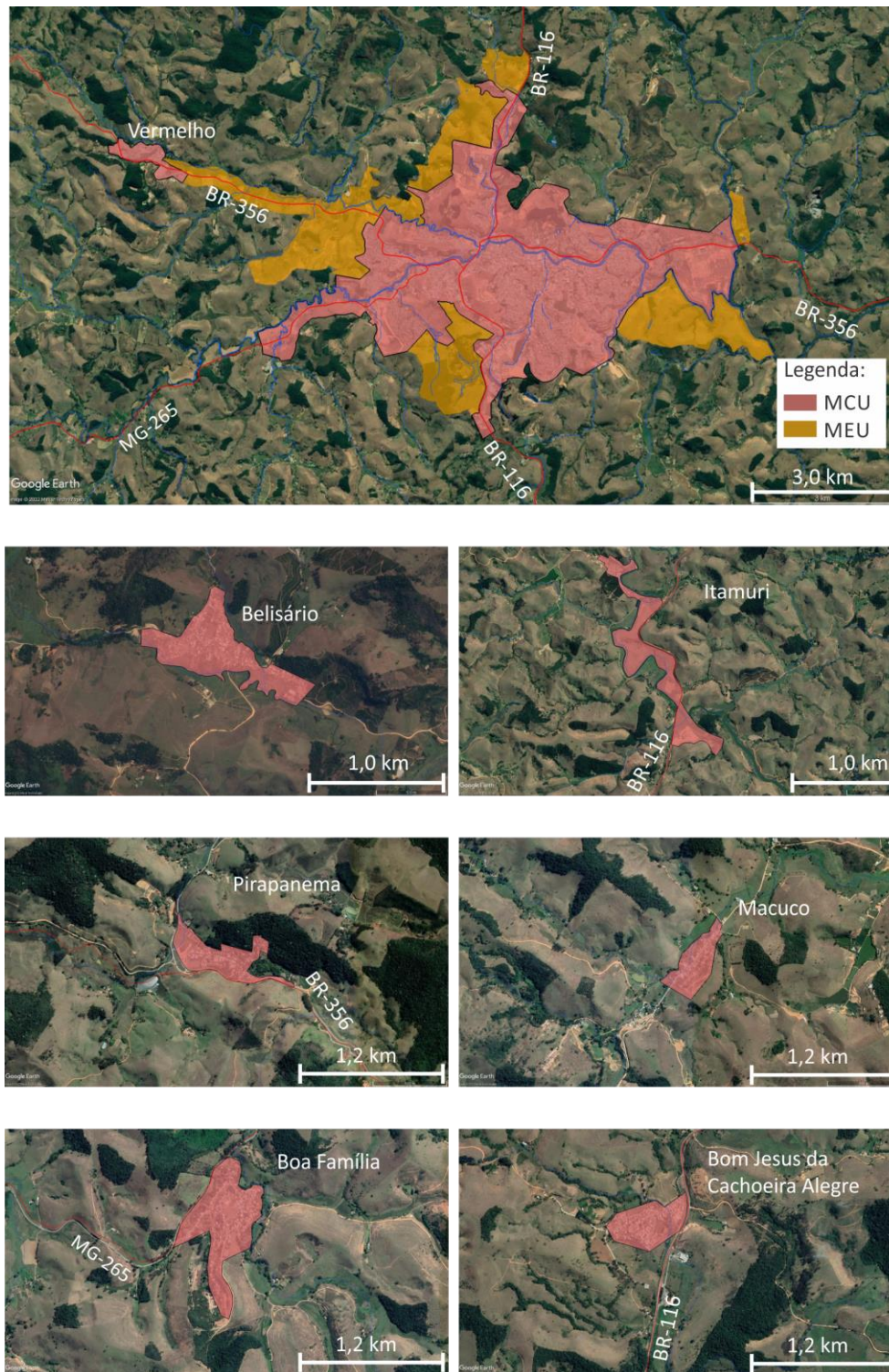
### 2.3. Zoneamento

A delimitação do zoneamento de Muriaé tem como objetivo geral regular o uso e a ocupação do solo, por meio da compartimentação da **Macrozona de Consolidação Urbana - MCU**, que inclui a sede e os distritos de Macuco, Boa Família, Bom Jesus da Cachoeira Alegre, Pirapanema, Vermelho, Itamuri e Belisário, e da **Macrozona de Expansão Urbana Controlada – MEU**, estabelecendo os parâmetros e os instrumentos aplicáveis para cada porção do território.

A **Figura 2.3-1** ilustra a MCU e MEU, conforme Lei Municipal nº 5.915/2019, que estabelece o Plano Diretor Participativo de Muriaé.



Figura 2.3-1: MCU e MEU



Fonte: Google Earth, 2022; PMM, 2019; IBGE, 2015; DNIT, 2015. Elaboração: Geo Brasilis, 2022.



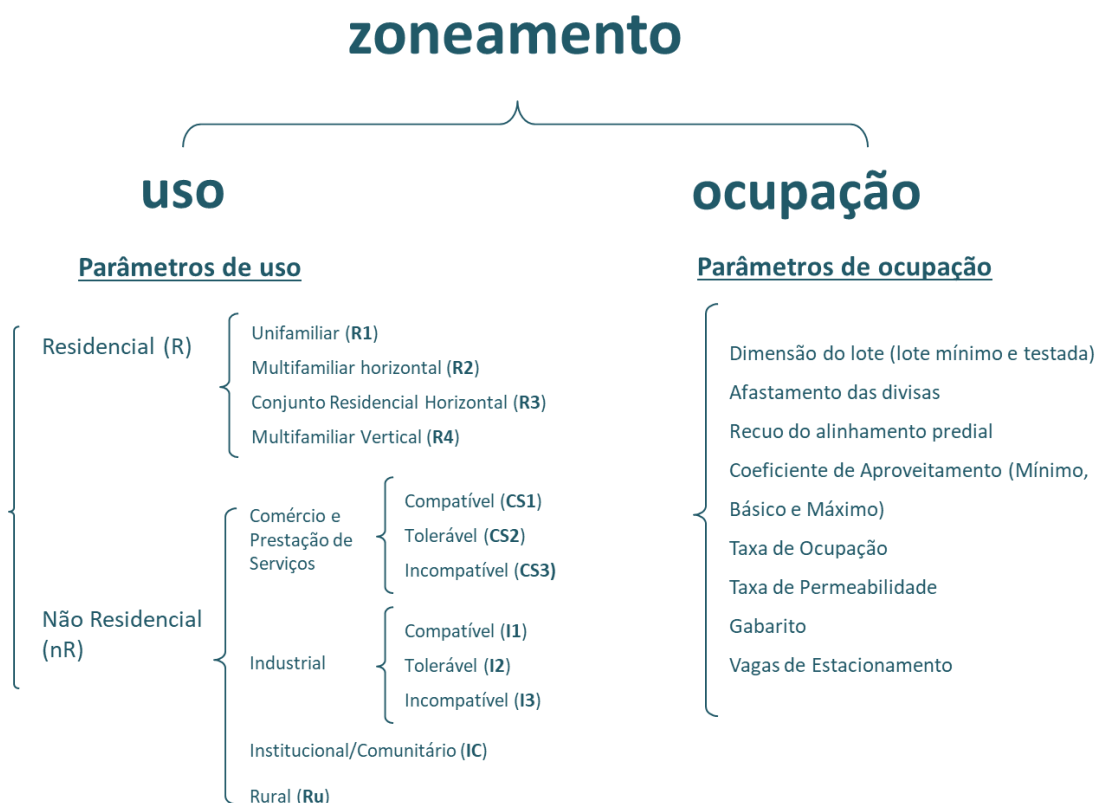
Com vistas a assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, o zoneamento proposto se constituirá como importante ferramenta para induzir e incentivar transformações significativas e desejadas para o município, cujos objetivos são:

- Promover o adensamento populacional e construtivo, com intensificação das atividades econômicas e diversificação do uso do solo ao longo dos principais eixos viários, considerando a capacidade de suporte das infraestruturas existente;
- Reconhecer, consolidar e estruturar as centralidades de bairros, de modo a promover e garantir a pluralidade de funções e atividades e a aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia;
- Definir critérios para a instalação, controle e mitigação das atividades causadoras de impacto urbanístico, a partir de parâmetros de incomodidade ao uso não residencial;
- Fomentar a diversidade de atividades econômicas em Muriaé, disciplinando a instalação de usos de maior incomodidade ao residencial ao longo dos eixos das rodovias e no Distrito Industrial;
- Incentivar a qualificação ambiental do Município, com ênfase nas áreas com risco de inundação, nos espaços públicos de lazer e na melhoria da cobertura vegetal nas áreas urbanas mais adensadas;
- Qualificar os assentamentos precários e em situação de risco, de forma a integrá-los às demais áreas da cidade e proporcionar oferta de serviços públicos e empregos; e
- Simplificar a leitura e a aplicação dos parâmetros e instrumentos voltados ao uso e ocupação do solo e correlacionados à categorização tributária, com foco na adequação à realidade municipal e na regularização dos processos de produção e transformação do espaço urbano.

Para cada zona proposta, serão definidos a seguir (**Figura 2.3-1**):

- Parâmetros de Uso, relativos às atividades e à incomodidade; e
- Parâmetros de Ocupação, que se referem à implantação da edificação no lote e seus impactos na cidade.

**Figura 2.3-1:** Compartimentação dos parâmetros de uso e ocupação do solo propostos para Muriaé



Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

### 2.3.1. Parâmetros de Uso

Com base na caracterização do perfil econômico e residencial de Muriaé, propõe-se atualizar a classificação das atividades permitidas no município, nas categorias de uso apresentadas no **Quadro 2.3.1-1**, respeitando o nível de incomodidade à vizinhança.

**Quadro 2.3.1-1:** Atualização das categorias de usos permitidas em Muriaé

Categoria	Subcategoria			Alguns exemplos
	Uso	Código	Descrição	
<b>Residencial (R):</b> destinada à moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos	Unifamiliar	R1	Habitação permanente, caracterizada pela existência de uma única unidade habitacional no lote	N/A
	Multifamiliar	R2	Horizontal: unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, em um mesmo lote, com frente e acesso independente para a via pública oficial de circulação	
		R3	Conjunto Residencial Horizontal: compreende conjunto residencial, constituído horizontalmente em condomínio de casas ou lotes, sob a forma de unidades isoladas entre si, com acesso independente para cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto	
		R4	Vertical: compreende as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos verticalmente, em um mesmo lote e sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, seguindo as definições da Lei Federal nº 4.591/64	

Categoria	Subcategoria			Alguns exemplos
	Uso	Código	Descrição	
<b>Não Residencial (nR):</b> compreende as atividades não residenciais de comércio, prestação de serviços, industriais, institucionais e aos demais usos rurais e urbanos, os quais geram incômodo ao uso residencial e tem como referência sua natureza e parâmetros de incomodidade	Comércio e Prestação de Serviços	CS1	Compatível: atividades varejistas de comércio ou serviços, vicinais e de pequeno porte, destinadas à utilização imediata e cotidiana, não geradoras de níveis significativos de incomodidade, compatíveis com o uso residencial	Mercados, padarias, cabeleireiros, petshop, farmácias, oficinas de costuras, sorveteria, livrarias, consultórios isolados, pequenos escritórios, lotéricas, consultórios isolados, dentre outros
		CS2	Tolerável: atividades atacadista ou varejista de médio e grande porte, de utilização rotineira ou não, destinado ao abastecimento de produtos e serviços em volume considerável, com níveis toleráveis de incomodidade e impactos mais significativos sobre o sistema viário, passíveis de compatibilização com o uso residencial	Supermercados, centros comerciais, agências bancárias, despachantes, bares, lojas de eletrodomésticos e vestuários, materiais industrializados para construção civil, pousadas e hotéis, academias, clínicas e ambulatórios, borracharia, autoescola
		CS3	Incompatível: atividades atacadista ou varejista de comércio ou prestação de serviços especializados e de localização restrita, destinados ao atendimento de maior escala (municipal ou mesmo regional), que em razão da natureza das atividades desenvolvidas, porte e abrangência são potencialmente geradores de impacto urbanístico ou ambiental, podendo necessitar áreas específicas para sua implantação ou mesmo confinamento, bem como análise especial dos órgãos competentes	Agências de carga e logística, posto de abastecimento, depósitos, hipermercados, casas de espetáculo, oficinas e autopeças

Categoria	Subcategoria			Alguns exemplos
	Uso	Código	Descrição	
Industrial	Industrial	I1	Compatível: atividades industriais de pequeno porte (que podem ser realizadas na própria residência do morador), compatível com o uso residencial, não incômodas ao entorno no que diz respeito aos níveis de incomodidade ambiental (ruído, de vibração, poluição ambiental, disposição de resíduos sólidos e efluentes) e com baixo impacto ao sistema viário	Malharias, tapeçarias, manufatura de bijuterias, produção artesanal, acessórios de decorações, panificadoras, preparação de alimentos, dentre outros
		I2	Tolerável: atividades industriais realizadas em estabelecimentos que impliquem na fixação de padrões específicos no que diz respeito aos níveis de incomodidade ambiental e passíveis de compatibilização com o uso residencial (ruído, de vibração, poluição ambiental, disposição de resíduos sólidos e efluentes), ou que necessitem de características diferenciadas de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos etc.	Alimentícias, cozinhas industriais, torrefação de café, funilarias, serralherias, tornearias, movelarias e marcenarias, madeireiras, carpintarias, gráficas, estamparias e serigrafias, calçadistas, vestuário e acessórios em couro, atividades correlatas, depósito de material reciclável, dentre outros

Categoria	Subcategoria			Alguns exemplos
	Uso	Código	Descrição	
		I3	Incompatível: Atividades industriais não compatíveis com o uso residencial, cujo funcionamento pode gerar: o intenso fluxo de veículos e impactos mais significativos ao sistema viário, níveis mais severos de incomodidade ambiental (ruído, de vibração, poluição ambiental, disposição de resíduos sólidos e efluentes), necessidade de áreas com características diferenciadas quanto à ocupação do lote, acesso e localização, podendo resultar em alguns casos, na necessidade de avaliações prévias e estudos específicos de impacto, contendo a obrigatoriedade de medidas mitigadoras e/ou compensatória	Coloríficos, celuloses, serrarias e tratamento de madeiras, cerâmicas, engenhos e cerealistas, marmorarias, destilarias, metalúrgicas, fundições, químicas e derivadas, frigoríficos, usinas de reciclagem de resíduos sólidos, artefatos de cimento ou amianto, compostos e laminados em madeira, fábrica de rações, químicas, dentre outros
	Institucional / Comunitário	IC	Espaços, estabelecimentos ou instalações (públicas ou privadas) destinadas às atividades de lazer e recreação, prática esportiva, atividades culturais e educacionais, associativas, de assistência social e de saúde	Estabelecimentos de assistência social, educação, saúde, áreas de recreação, espaços esportivos, sedes esportivas, piscinas públicas, museus, sedes culturais, sociedades culturais, teatros, bibliotecas e arquivos públicos, casas de culto e templos religiosos, cemitérios, dentre outros
	Rural	Ru	Usos rurais ou extrativistas diversificados. Admite-se ainda uso e atividades de turismo, lazer, ambientais e pesquisa desde que devidamente autorizadas pelos órgãos competentes	Atividades de agricultura e pecuária, silvicultura, apicultura, viveiros e abate de animais, produção de plantas, produção de mudas e sementes, agroindústria, piscicultura, pesque e pague, produção de húmus, serviços de lavagem de cereais e

Categoria	Subcategoria			Alguns exemplos
	Uso	Código	Descrição	
				de hortifrúti, olarias, atividades de extração vegetal devidamente autorizadas pelos órgãos competentes, dentre outros / Camping, hotel fazenda, pousadas, SPAs, clubes de campo, haras, dentre outros

- (1) É permitido ao profissional autônomo exercer suas atividades profissionais na própria residência, independentemente da zona em que esta esteja situada, desde que não implique em poluição e incompatibilidade com o uso residencial, podendo ocupar até 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída, respeitando os parâmetros urbanísticos exigidos para a zona em que se insere; e
- (2) O uso Institucional/Comunitário será permitido em qualquer zona (exceto ZDE), podendo demandar para os estabelecimentos de maior porte ou geradores de maiores níveis de incomodidade ambiental e sobrecarga no sistema viário, a necessidade de estudos e análises prévias específicas.

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

Os usos não residenciais (nR) deverão atender aos parâmetros de incomodidade, de forma isolada ou cumulativa, relativos a:

- **Poluição sonora:** incomodidade causada pelo impacto sonoro produzido pela atividade ao entorno, seja este gerado por máquinas, pessoas ou animais;
- **Poluição atmosférica:** refere-se à emissão de substâncias odoríferas, de gases, vapores, materiais particulados e/ou fumaça, acima do nível admissível para o meio ambiente e saúde pública;
- **Geração de tráfego:** trata-se do impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento e da concentração das pessoas, ou devido à operação e atração de veículos pesados;
- **Vibração:** quanto ao impacto causado por atividade geradoras de vibração ou choque no entorno imediato decorrente do uso de equipamentos e maquinários; e
- **Periculosidade:** associado ao potencial de risco e danos à saúde e ao meio ambiente, em caso de acidente, em função da produção, distribuição, comercialização, uso e estocagem de materiais perigosos: radiação eletromagnética, explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis.

Para a instalação de usos e atividades em Muriaé, poderá ser exigida a adoção de medidas mitigadoras e de adequação da atividade prevista, conforme mostra o **Quadro 2.3.1-1**. Em um mesmo imóvel, é possível, de acordo com a zona em que se insere, serem atribuídos usos residenciais e não residenciais, devendo-se sempre resguardar-se o uso residencial a partir da adoção das medidas mitigadoras.



**Quadro 2.3.1-1:** Parâmetros de incomodidade e medidas mitigadoras, por subcategoria de uso

Incomodidade	Compatível (CS1 e I1)	Tolerável (CS2 e I2)	Incompatível (CS3 e I3)	Medidas mitigadoras
<b>Poluição sonora</b>	Diurno até 50dB Noturno até 45dB	Diurno até 55dB Noturno até 50dB	Diurno e Noturno até 65dB	Adequação dos níveis de ruídos emitidos pela atividade, enquadrando-se no máximo permitido conforme subcategoria de uso e ABNT NBR 10.151/2000
				Implantação de medidas de controle de ruído, tais como proteção ou isolamento acústico, confinamento ou relocação de equipamentos e operações ruidosas, observadas às normas da ABNT - NBR 10.151/19, 10.152/17, NBR 10273/13, a Resolução CONAMA nº 001/90 e as demais legislações pertinentes.
<b>Poluição atmosférica</b>	Vedada a emissão de odores, gases, vapores, material particulado e/ou fumaça de qualquer natureza	Permitida atendendo aos termos e padrões estabelecidos pela Resolução CONAMA nº 491/2018 e demais normas pertinentes		Controle da atividade impedindo a emissão de material particulado para fora dos limites da propriedade
				Controle da atividade impedindo a emissão de odores para fora dos limites da propriedade
				Execução de sistema de “cata fuligem” nas chaminés, no caso de haver fornos à lenha e churrasqueiras
				Implementação de isolamento por meio de compartimento próprio, fechado, provido de sistema de ventilação exautora com filtro - “cabine de pintura” – nos processos de pintura por aspersão

Incomodidade	Compatível (CS1 e I1)	Tolerável (CS2 e I2)	Incompatível (CS3 e I3)	Medidas mitigadoras
<b>Geração de tráfego</b>	Vedada a implantação de empreendimentos geradores de tráfego de veículos ou pessoas	Permitida a implantação de empreendimentos geradores de tráfego de veículos (leves) e com fluxo intenso de pessoas	Permitida a implantação de empreendimentos geradores de tráfego intermitente de veículos (leves e/ou pesados) e com fluxo intenso de ou pessoas	Sujeito a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme critérios estabelecidos pelo Plano Diretor
				Implantação de alternativa de estacionamento e controle de acesso de veículos à edificação, com realização de medidas para viabilização do embarque/desembarque, carga / descarga e manobras internas ao lote
				Atendimento ao número de vagas de estacionamento, dentro da área do empreendimento, de acordo com esta lei
<b>Vibração</b>	Vedada		Atender a NBR 10.273/2013	Implantação de medidas de controle e atenuação da vibração, tais como proteção ou isolamento de vibração, confinamento ou relocação de equipamentos e operações ruidosas, observadas às normas da ABNT - NBR 10.151/19, 10.152/17, NBR 10273/13, a Resolução CONAMA nº 001/90 e as demais legislações pertinentes.

Incomodidade	Compatível (CS1 e I1)	Tolerável (CS2 e I2)	Incompatível (CS3 e I3)	Medidas mitigadoras
<b>Periculosidade</b>	Vedada a implantação de empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam materiais perigosos compreendendo: inflamáveis e tóxicos	Obtenção de aprovação pelo Corpo de Bombeiros para o exercício da atividade prevista	Obtenção de aprovação pelo Corpo de Bombeiros para o exercício da atividade prevista	Execução e/ou adequação de medidas para prevenção e combate a incêndio de acordo com a legislação vigente

- (1) A implantação das medidas mitigadoras é de responsabilidade do empreendedor/interessado;
- (2) As medidas mitigadoras sempre serão de instalação interna ao lote onde se exerce a atividade; e
- (3) As medidas mitigadoras aplicam-se somente se a atividade gera impacto que necessita ser contido.

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

Diante deste contexto, importante destacar que as atividades somente serão autorizadas após as adequações exigidas pelos órgãos públicos municipais, inclusive no que se refere ao cumprimento das medidas mitigadoras, devendo respeitar as zonas de uso e ocupação quanto às subcategorias de uso permitidas em cada uma destas.

### **Classificação de usos por incomodidade**

A classificação de usos por incomodidade tem por objetivo aprimorar a gestão territorial e incentivar o desenvolvimento econômico municipal, a partir da simplificação da legislação de uso e ocupação do solo, através do enquadramento das atividades nR, com base nas atividades econômicas definidas pela Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou substituta.

A classificação das atividades, conforme categoria de uso não residencial nR, está estabelecida no **Anexo I** deste documento, conforme Resolução da Comissão Nacional de Classificação (CONCLA) nº 02, de 20 de novembro de 2018.

- Propõe-se que a tabela a que se refere o Anexo I seja substituída sempre que ocorrer atualização da CNAE, mediante decreto municipal, pela versão mais atualizada.
- Afim de melhor compreender o fluxo de enquadramento das atividades a partir da tabela CNAE e dos parâmetros de incomodidade, deve-se seguir o seguinte fluxo:
- Identificação da categoria de uso que se deseja classificar (R ou nR);
- Localização do seu imóvel, lote ou gleba no Mapa Zoneamento Urbano, identificando a Zona em que este se insere e quais as categorias de uso permitidas no local.

Com base nos dados apresentados acima, sugere-se que o enquadramento da incomodidade seja realizado através de informações sobre o empreendimento, que deverão ser fornecidas pelo empreendedor/proprietário através do **Formulário de Informações (FIN)**, constante do **Anexo II** deste relatório.

#### 2.3.2. Parâmetros de Ocupação

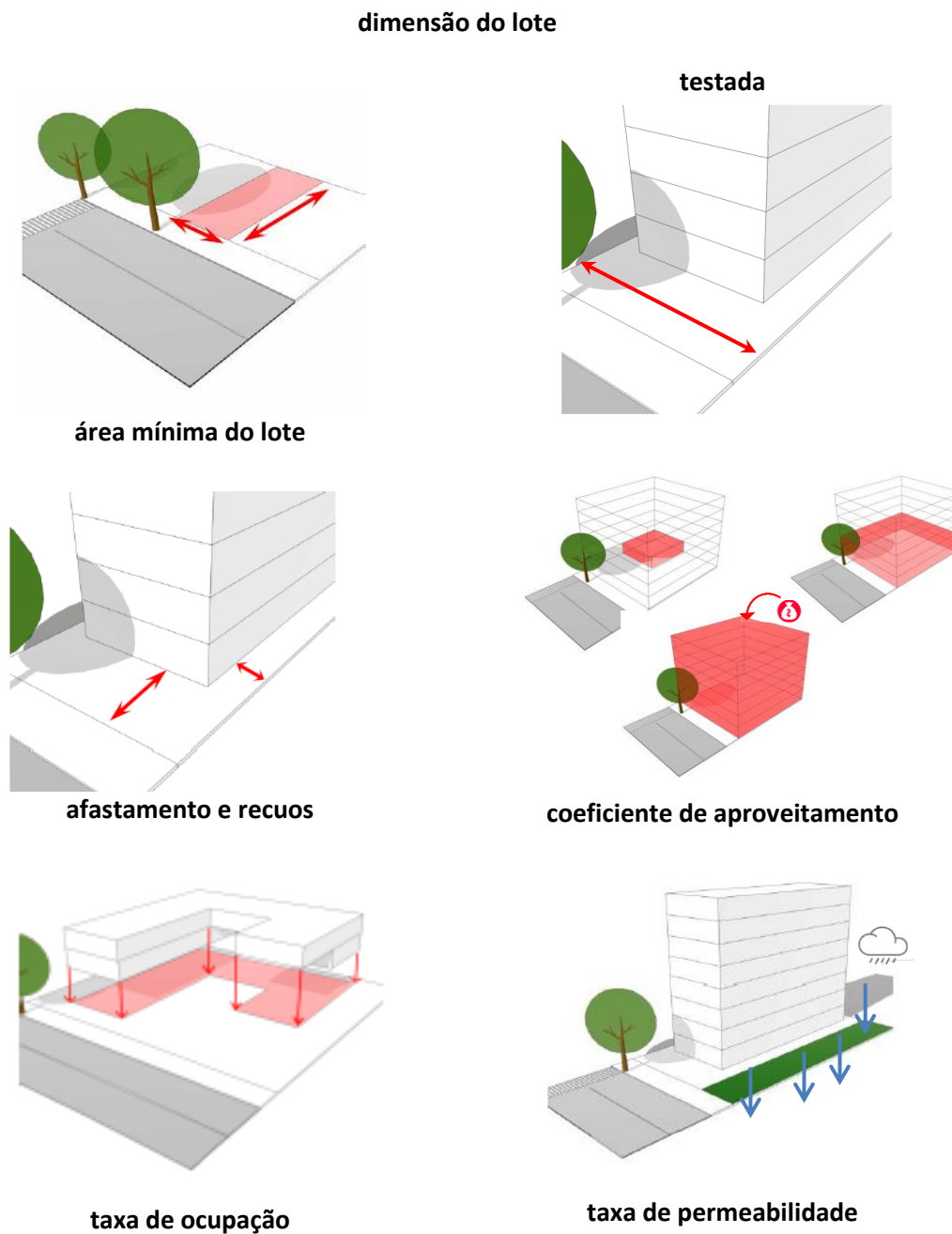
Conforme apresentado nos desafios identificados (vide **item 2.1**), os parâmetros de ocupação de Muriaé são definidos a partir da tipologia das edificações. Considerando que esta estrutura normativa desestimula a aplicação da LUOS, gera entraves burocráticos e restringe a dinâmica urbana do município, com reflexos na alta irregularidade das edificações e das atividades, propõe-se a sua simplificação, utilizando a escala da zona para definição dos parâmetros de ocupação do solo.

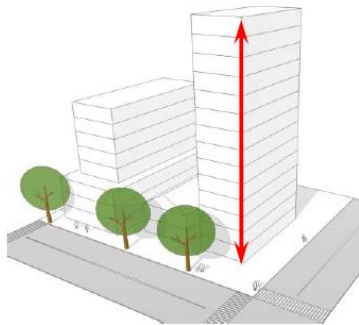
Dessa forma, sugere-se a adoção dos seguintes indicadores, alinhados às vocações, potencialidades e limitações de Muriaé:

- **Dimensão do lote:** área indicada pela testada (dimensão mínima da frente do lote) e área mínima do lote, a partir da qual não poderá haver desmembramento ou subdivisão;
- **Afastamento das divisas:** menor distância estabelecida entre a edificação e a divisa do lote onde se situa, podendo ser laterais e/ou de fundos;
- **Recuo do alinhamento predial:** distância mínima entre a edificação e o alinhamento predial para o logradouro público;
- **Coefficiente de Aproveitamento:** índice que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificada admitida no lote/gleba, podendo ser:
  - **Mínimo (CAMin):** índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área mínima de construção exigida, determinante para a incidência dos Instrumentos de Indução à Função Social da Propriedade, a saber: Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo, nos termos no Plano Diretor Participativo de Muriaé
  - **Básico (CAB):** índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote; e
  - **Máximo (CAMax):** índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote, mediante contrapartida financeira, regulamentada pela Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos no Plano Diretor Participativo de Muriaé
- **Taxa de Ocupação (TO):** relação percentual entre a projeção do perímetro total da(s) edificação(ões) no terreno e a área do lote;
- **Taxa de Permeabilidade (TP):** relação percentual entre a área mínima permeável do lote e área total do mesmo, permitindo a infiltração de água no solo;
- **Gabarito:** número de pavimentos da edificação; e
- **Vagas de Estacionamento:** quantidade de espaços destinados a estacionar e guardar veículos dentro de uma edificação ou no terreno.

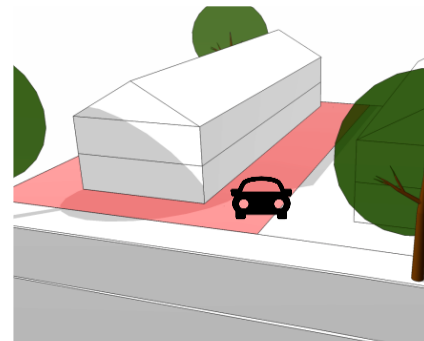
A **Figura 2.3.2-1** ilustra conceitualmente alguns dos parâmetros de ocupação do solo propostos.

**Figura 2.3.2-1:** Conceito esquemático dos Parâmetros de Ocupação propostos para Muriaé





**gabarito**



**vagas de estacionamento**

Fonte: Prefeitura Municipal de Santos, 2018. Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

Para o cálculo da **Taxa de Ocupação (TO)** e do **Coefficiente de Aproveitamento (CA)**, serão consideradas como áreas não computáveis:

- Estacionamento e garagens, salvo as partes aproveitadas para o uso comercial e serviço;
- Circulação vertical e horizontal coletiva de condomínios multifamiliares;
- Equipamentos eletromecânicos da edificação, tais como, caixa d'água, bombas hidráulicas, depósito de lixo e instalação de ventilação e ar condicionado;
- Varandas ou sacadas, desde que não ultrapassem a 60% (sessenta por cento) do afastamento mínimo;
- Área de piscinas, nas quais também não serão exigidos os recuos e afastamentos mínimos

Para edificações acima de quatro pavimentos é obrigatória a **instalação de elevador**, que deverá considerar:

- As normas da ABNT e do Corpo de Bombeiros Militar;
- A existência de elevadores não dispensa a escada geral; e
- É obrigatória a existência de gerador de energia nas edificações dotadas de elevador e que possuam mais de cinco pavimentos, devendo possibilitar, em cada caso, o funcionamento de pelo menos um dos elevadores.

Na área livre resultante do **recuo do alinhamento predial** fica definido que

- Nas edificações residenciais unifamiliares será permitida construção de garagem, desde que seu piso não esteja abaixo do ponto mais baixo do mesmo, que seu pé direito se limite a 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) e que não ocupe mais do que 30% (trinta por cento) da testada do lote;

- Varandas ou sacadas, desde que não ultrapassem a 60% (sessenta por cento) do afastamento mínimo;
- Não será considerado o muro da edificação;
- A área do recuo em nenhuma hipótese poderá ser ocupada por construções em subsolo.

Para o computo da **Taxa de Permeabilidade (TP)** poderá ser considerado, além das áreas gramadas:

- Piso semipermeável, podendo este ser vazado que permita o plantio de forração, em no mínimo 50% da área deste; e
- Piso drenante que, por sua constituição e forma de instalação, não promova a impermeabilização total do solo, permitindo a infiltração de água.

Para efeito do cálculo do **Gabarito**, o ponto mais alto da edificação será aquele representado pela altura de localização da última laje, sendo desconsiderados no computo da altura a caixa d'água, casas de máquinas, casa de bombas, de transformadores, centrais de ar condicionado, instalações de aquecimento de água, acessos a escadas ou qualquer outro equipamento ou edificação com características ou funções semelhantes (desde que não configurem áreas de permanência humana).

Para edificações situadas em terrenos irregulares:

- Em declive: os pavimentos localizados abaixo do nível da via pública oficial não serão computados para efeito de cálculo da altura máxima;
- Em aclave: a altura máxima da edificação será medida a partir do nível do terreno onde estiver implantado o pavimento térreo.

### 2.3.3. Comissão Técnica de Análise (CTA)

Propõe-se que as situações excepcionais relativas as regras apresentadas acima e detalhes nas Zonas de Uso e Ocupação sejam avaliados por equipe técnica multidisciplinar que atuará com as seguintes responsabilidades:

- Acompanhar e emitir parecer quanto aos casos omissos e específicos das normas de Uso e Ocupação do Solo de Muriaé;
- Analisar e emitir parecer sobre atividades classificadas e regulamentadas na legislação municipal de uso do solo, de modo a respaldar a autorização de emissão de Alvarás e Certidões de Uso e Ocupação; e



- Enquadrar as atividades nR e indicar a revisão do **Anexo I**, quando da atualizações do CNAE;
- Demandar, se necessário, estudo técnico de órgãos competentes para embasar pareceres nos assuntos de competência da CTA.

A avaliação e execução destas ações são de responsabilidade da Secretária Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente ou órgão correspondente, enquanto que a fiscalização e o monitoramento dos usos para fins de emissão e renovação de alvarás de funcionamento ficam à cargo da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Relações Institucionais ou órgão correspondente.

Deste modo, indica-se que a CTA seja composta pelo corpo técnico da prefeitura, considerando servidores com nível superior, sendo a definição da composição técnica e a nomeação estabelecidas por Decreto Municipal. Sugere-se como composição mínima:

- Dois representantes da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente, sendo:
  - Um representante do Departamento de Urbanismo, sob o qual ficará a coordenação da comissão; e
  - Um representante da Divisão de Aprovação de Projeto;
- Um representante do Departamento Municipal de Transportes e Trânsito (DEMUTTRAN);
- Um representante do Departamento Municipal de Saneamento Urbano (DEMSUR);
- Dois representantes da Sala Mineira do Empreendedor, vinculada à Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Relações Institucionais.

À critério da CTA, profissionais de outras áreas e secretarias poderão ser convidados a se manifestar sobre as questões analisadas, bem como o interessado solicitante (empreendedor e/ou responsável técnico), de modo a fornecer esclarecimentos que se façam necessários sobre processo. As questões pertinentes ao regimento interno da comissão, deliberações e prazos deverão ser tratadas por decreto específico.

#### 2.3.4. Zonas de Uso e Ocupação

O zoneamento atual de Muriaé é regulamentado pela Lei Municipal nº 5.441/2017, estando dividido em:

- Zona Residencial (ZR-1 a 4);
- Zona Comercial (ZC-1 a 4);
- Zona Industrial (ZI), nas quais o parcelamento, o uso e a ocupação do solo serão estabelecidos através de projetos específicos aprovados pela Prefeitura Municipal, com regulamentação especial;
- Setores Especiais (SE), que estão organizadas em seis setores conforme destinações afins:

- Preservação (SE-1);
  - Projetos viários (SE-2);
  - Edificações e usos institucionais (SE-3);
  - Projetos especiais de recuperação física e ação social (SE-4);
  - Distritos industriais (SE-5); e
  - Proteção da bacia de contribuição prevista para o Rio da Gloria (SE-6);
- Zona de Expansão Urbana (ZEU-1 a 3); e
  - Zona Rural, definido como a área compreendida entre o perímetro urbano e os limites do Município, onde é vedado o parcelamento para fins urbanos.

A análise do uso e da ocupação do solo é feita, atualmente, a partir das zonas descritas acima, porém não há uma versão em formato editável e georreferenciado do mapa contendo o zoneamento de Muriaé, estando numa escala que dificulta seu entendimento.

Dessa forma, para a presente proposta, **optou-se pela reformulação do zoneamento urbano do município**, adotando como princípio o Macrozoneamento e as Áreas de Especial Interesse definidas pelo Plano Diretor Participativo de Muriaé (Lei Municipal nº 5.915/2019).

Com base nos objetivos elencados na **Seção 2.3**, propõe-se que a **Macrozona de Consolidação Urbana – MCU** e a **Macrozona de Expansão Urbana Controlada – MEU** dividam-se **12 zonas**, a saber:

- i. Zona de Centralidade - ZC;
- ii. Zona de Interesse Histórico - ZIH;
- iii. Zona de Qualificação Urbana - ZQU;
- iv. Zona de Expansão Urbana – ZEU;
- v. Zona de Ocupação Restrita - ZOR;
- vi. Zona de Ocupação Controlada - ZOC;
- vii. Zona de Especial Interesse Social – ZEIS (1 e 2);
- viii. Corredores de Atividade Diversificada - CAD;
- ix. Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE;
- x. Zona de Ocupação Especial – ZOE;
- xi. Zona de Interesse Ambiental – ZIA.

Cada zona será descrita a seguir, cuja proposta de objetivos e parâmetros de uso e ocupação do solo está reunida no **Quadro 2.3.4-1**. Os **Mapas Zoneamento Urbano (Sede e Distrito de Vermelho)**, **Zoneamento Urbano (Distritos)**, **Zoneamento Urbano (Povoados)** ilustra a distribuição das zonas no território.

#### Zona de Centralidade – ZC

A ZCE corresponde à área central do município, a qual apresenta urbanização consolidada com a presença de edifícios multifamiliares verticais e grande concentração de equipamentos públicos, comércio e serviços, característica típica de regiões centrais. Esta zona sobrepõe-se em grande parte à Área de Especial Interesse para Ocupação Prioritária e Adensamento Populacional – AIOA, delimitada pelo Plano Diretor Participativo de Muriaé (Lei Municipal nº 5.915/2019).

Para a ZC, propõem-se como objetivos:

- Incentivar a diversidade de usos em áreas com predominância de atividades não residenciais; e
- Ordenar adensamento construtivo e populacional de média densidade, com foco na promoção da qualidade ambiental e urbanística da região central de Muriaé.

#### Zona de Interesse Histórico – ZIH

A ZIH corresponde à Área de Especial Interesse Turístico Histórico – AITH, definida pelo Plano Diretor Participativo de Muriaé (Lei Municipal nº 5.915/2019), e se caracteriza pela existência de imóveis históricos inventariados e pelo Caminho Cultural.

Para a ZIH, propõe-se como objetivo:

- Preservar as características arquitetônicas e urbanísticas dentro da zona, de modo a valorizar o patrimônio histórico-cultural de Muriaé.

#### Zona de Qualificação Urbana – ZQU

A ZQU inclui porções territoriais consolidadas ou em consolidação, nas quais se observa a predominância do uso residencial. Nestas zonas propõe-se a viabilização da diversificação de usos, promovendo novas centralidades de bairro e intensificando as existentes, notadamente quanto às atividades de âmbito local, com incômodo gerado compatível ao uso residencial.

Para a ZQU, propõem-se como objetivos:

- Qualificar o território através da ampliação da cobertura dos serviços e infraestruturas urbanas;
- Promover e viabilizar a distribuição de atividades econômicas no território, de modo a reduzir os deslocamentos diários

- Controlar e impedir a ocupação de encostas íngremes e margens de rios e córregos no município; e
- Coibir o crescimento e a dispersão dos núcleos urbanos irregulares, promovendo a fiscalização, a demarcação urbanística e a regularização fundiária, nos moldes da Lei Federal nº 13.645/2017.

### Zona de Expansão Urbana – ZEU

A ZEU se sobrepõe à Macrozona de Expansão Urbana Controlada – MEU definida pelo Plano Diretor Participativo de Muriaé (Lei Municipal nº 5.915/2019), compreendendo áreas ainda desocupadas, porém contíguas à área urbana (Macrozona de Consolidação Urbana – MCU), onde tem-se a presença de usos rurais intermeados por atividades urbanas pontuais, porém com ausência ou insuficiência da infraestrutura instalada para atendimento de novos moradores.

Para a ZEU, propõem-se como objetivos:

- Promover reserva de área para expansão urbana, respeitando as condicionantes ambientais e o baixo adensamento populacional;
- Ordenar e direcionar o crescimento urbano sustentável; e
- Condicionar a ocupação urbana à instalação de infraestrutura e serviços públicos, de modo a atender os futuros moradores, em consonância com as diretrizes dos demais planos setoriais.

### Zona de Ocupação Restrita – ZOR

A ZOR corresponde às áreas urbanas e de expansão urbana dos distritos:

- Belisário, Pirapanema e Itamuri (parte da sua área urbana), inseridas no perímetro da APA Rio Preto Pontão, compreendendo porções territoriais ocupadas e circundadas por cinturões verdes, nas quais se observa a mescla de usos, onde são permitidas atividades de apoio local, observando a Lei Municipal nº 5.572/2017, que dispõe sobre o Plano de Gestão e Zoneamento da APA, visando o baixo impacto ambiental;
- Macuco, Boa Família, Bom Jesus da Cachoeira Alegre e Vermelho, onde se propõe a qualificação e a instalação de infraestrutura urbana para atendimento da população residente, bem como a promoção do ordenamento do solo, de modo a permitir a mescla de usos e inibir novas ocupações irregulares fora do perímetro urbano;

Ademais, esta zona engloba as porções urbanizadas, cujas delimitações consideram os processos de regularização fundiária, dos povoados de:

- São Fernando;
- São Domingos;
- Capetinga; e
- Patrimônio dos Carneiros

Para a ZOR, propõem-se como objetivos:

- Promover a qualificação das áreas urbanas ocupadas dos distritos, conciliando os usos residenciais e atividades econômicas à conservação e manutenção da paisagem local e das áreas verdes significativas; e
- Regulamentar o parcelamento, uso e a ocupação do solo, garantindo a implantação de atividades compatíveis com a proteção ambiental e a conservação da paisagem natural.

#### Zona de Ocupação Controlada – ZOC

A ZOC inclui áreas desocupadas ou com ocupação incipiente, nas proximidades dos cursos hídricos e com características naturais, as quais apresentam tendência à inundação e/ou com fragilidade ambiental, devendo ser adotados parâmetros de ocupação que respeitem estas particularidades, compatíveis à conservação ambiental. Deve ser coibido o padrão de ocupação precária e irregular observado no município em áreas similares.

A ZOC também incide na porção sul da área urbana de Itamuri, a qual se insere no perímetro da APA Rio Preto Pontão. Neste local, propõe-se um padrão de ocupação mais esparsa com lotes maiores, usos residenciais e não residenciais voltados ao turismo de baixo impacto ambiental, devendo ser observada a Lei Municipal nº 5.572/2017, a qual dispõe sobre o Plano de Gestão e Zoneamento da referida APA.

Para a ZOC, propõem-se como objetivos:

- Fomentar as atividades de pesquisas, ecoturismo, educação ambiental e a ocupação de baixíssima densidade; e
- Controlar e impedir a ocupação de encostas íngremes e margens de rios e córregos no município.

#### Zona de Especial Interesse Social – ZEIS

A Zona de Especial Interesse Social classifica-se em:

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar  
Vila Madalena - São Paulo - SP  
CEP 05440-000 - Brasil  
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial  
Planejamento Estratégico  
Gestão Ambiental  
[geobrasilis.com.br](http://geobrasilis.com.br)

- **ZEIS 1:** engloba porções do território, localizadas na sede e nos distritos, caracterizadas pela existência de núcleos urbanos informais, ocupados predominantemente por população de baixa renda. Esta zona se sobrepõe às Áreas de Especial Interesse para Regularização Fundiária – AIRF indicadas pelo (Lei Municipal nº 5.915/2019) e à Setorização Parcial de Áreas em Alto e Muito Alto Risco a Movimentos de Massa, Enchentes e Inundações, cujo estudo foi elaborado pelo Serviço Geológico do Brasil – CPRM em 2019, considerando os seguintes critérios: (i) precariedade habitacional e (ii) inexistência de infraestrutura urbana básica. As ZEIS 1 se destinam, predominantemente, à melhoria da qualidade urbanística, de infraestrutura, ambiental das ocupações precárias e informais, promovendo a regularização fundiária, bem como à provisão de novas habitações, equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais.
- **ZEIS 2:** composta por glebas vazias, com base no Plano de Habitação de Interesse Social de Muriaé (PLHIS, 2010), retiradas as áreas com declividade acentuada e não passíveis à ocupação urbana e áreas já consolidadas. Esta zona deverá ser destinada predominante para a produção de Habitação de Interesse Social, voltada à famílias com renda mensal de até seis salários mínimos.

Para as ZEIS, propõem-se como objetivos:

- Atuar prioritariamente em projetos e obras de intervenções urbanísticas, melhorias ambientais e de regularização fundiária; de modo a reduzir os danos ambientais e os desequilíbrios urbanos e sociais decorrentes das ocupações espontâneas e irregulares;
- Controlar e impedir a ocupação de encostas íngremes e margens de rios e córregos no município;
- Coibir o crescimento e a dispersão dos núcleos urbanos irregulares, promovendo a fiscalização, a demarcação urbanística e a regularização fundiária, nos moldes da Lei Federal nº 13.645/2017;
- Nas áreas de risco, realizar estudos geotécnicos e hidrológicos para embasar os projetos e/ou obras de contenção de encostas e de drenagem respaldados por profissionais habilitados; e
- Ampliar a oferta de terra para produção de habitação de interesse social (HIS), nas proximidades da ocupação consolidada e da infraestrutura instalada.

#### Corredores de Atividade Diversificada – CAD

Os CAD correspondem aos lotes lindeiros às Vias Arteriais, classificadas pelo Plano Diretor Participativo de Muriaé (Lei Municipal nº 5.915/2019) e aos eixos caracterizados pela presença de maiores fluxos de circulação e capacidade de infraestrutura, onde estão presentes atividades comerciais e de serviço de maior porte.

Netas vias localizam-se as centralidades existentes e a fomentar, nas quais se identificou o uso misto de apoio aos bairros ou a potencialidade para estímulo à diversificação de atividades econômicas em âmbito local.

Indica-se que nos novos loteamentos, as vias classificadas como Arteriais, em consonância com as dimensões estabelecidas pelo Plano Diretor de 2019, sejam automaticamente transformadas em CAD, com objetivo de distribuir os eixos de centralidade ao longo de todo o território urbano ocupado.

Para os CAD, propõem-se como objetivos:

- Estimular a diversidade de usos em vias com potencial para alocação de maiores densidades; e
- Promover a coesão territorial, por meio da estruturação viária.

#### Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE

A ZDE engloba porções do território com predominância de atividade industrial consolidada ou a consolidar, destinadas à manutenção e ao incentivo de atividades econômicas e empresariais, preferencialmente, aos incômodos e incompatíveis ao uso residencial (com foco no setor de logística e automotivo), adotando-se medidas mitigadoras ao impacto gerado.

Para a ZDE, propõe-se o seguinte objetivo:

- Estabelecer áreas de uso incômodo ao residencial, aproveitando e garantindo o potencial econômico das rodovias que cortam Muriaé.

#### Zona de Ocupação Especial – ZOE

A ZOE engloba porções do território que abrigam atividades como aeroportos, centros de convenção e educação, áreas de lazer, recreação e esportes, os quais necessitam de parâmetros especiais de uso e ocupação do solo.

Para a ZOE, propõe-se como objetivo:

- Delimitar áreas que abrigam grandes equipamentos urbanos, cujo entorno se consolida como uma centralidade ou apresenta grande potencial para tal, atraindo atividades econômicas e fluxo de circulação de veículos e pedestres;

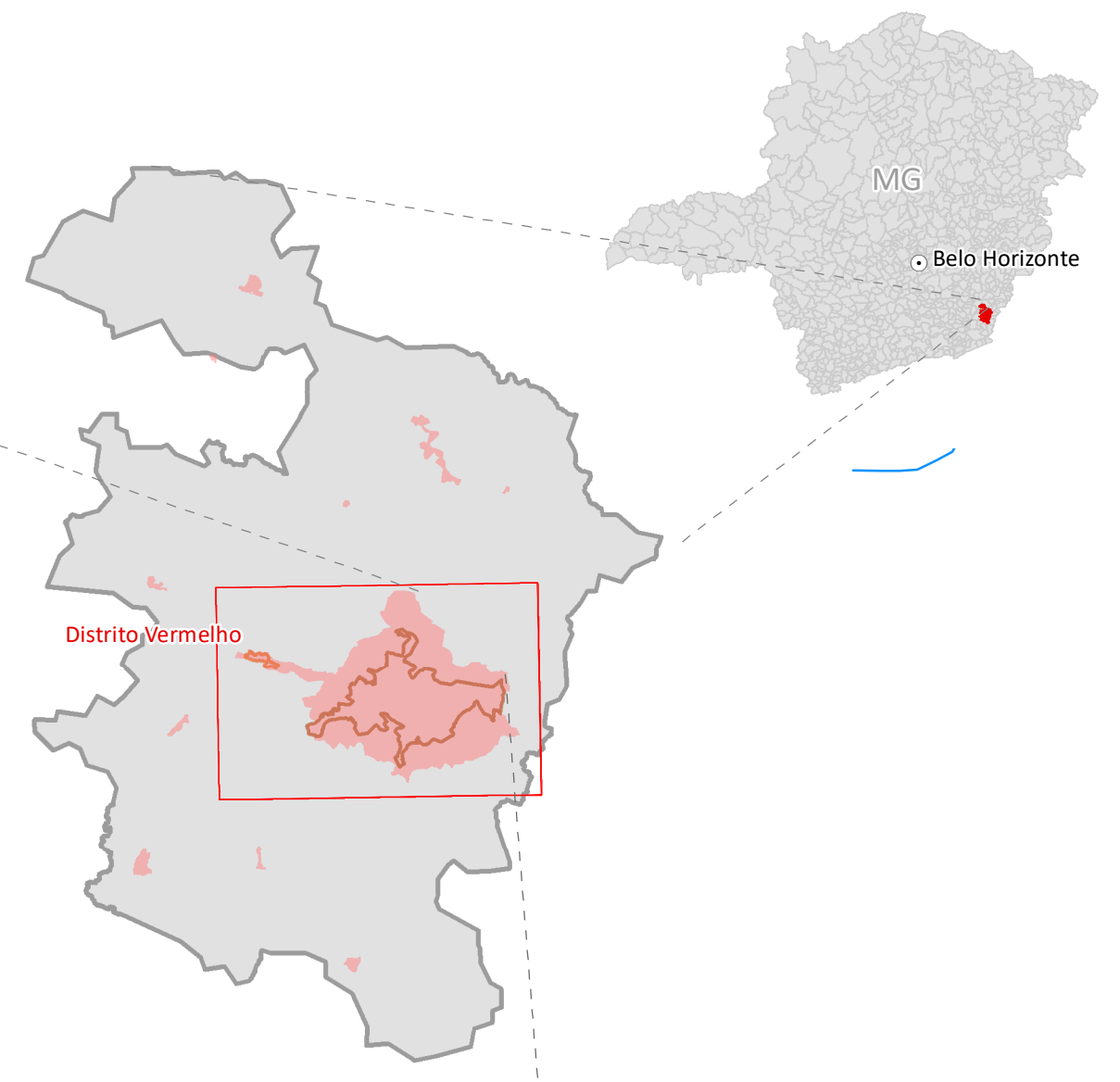
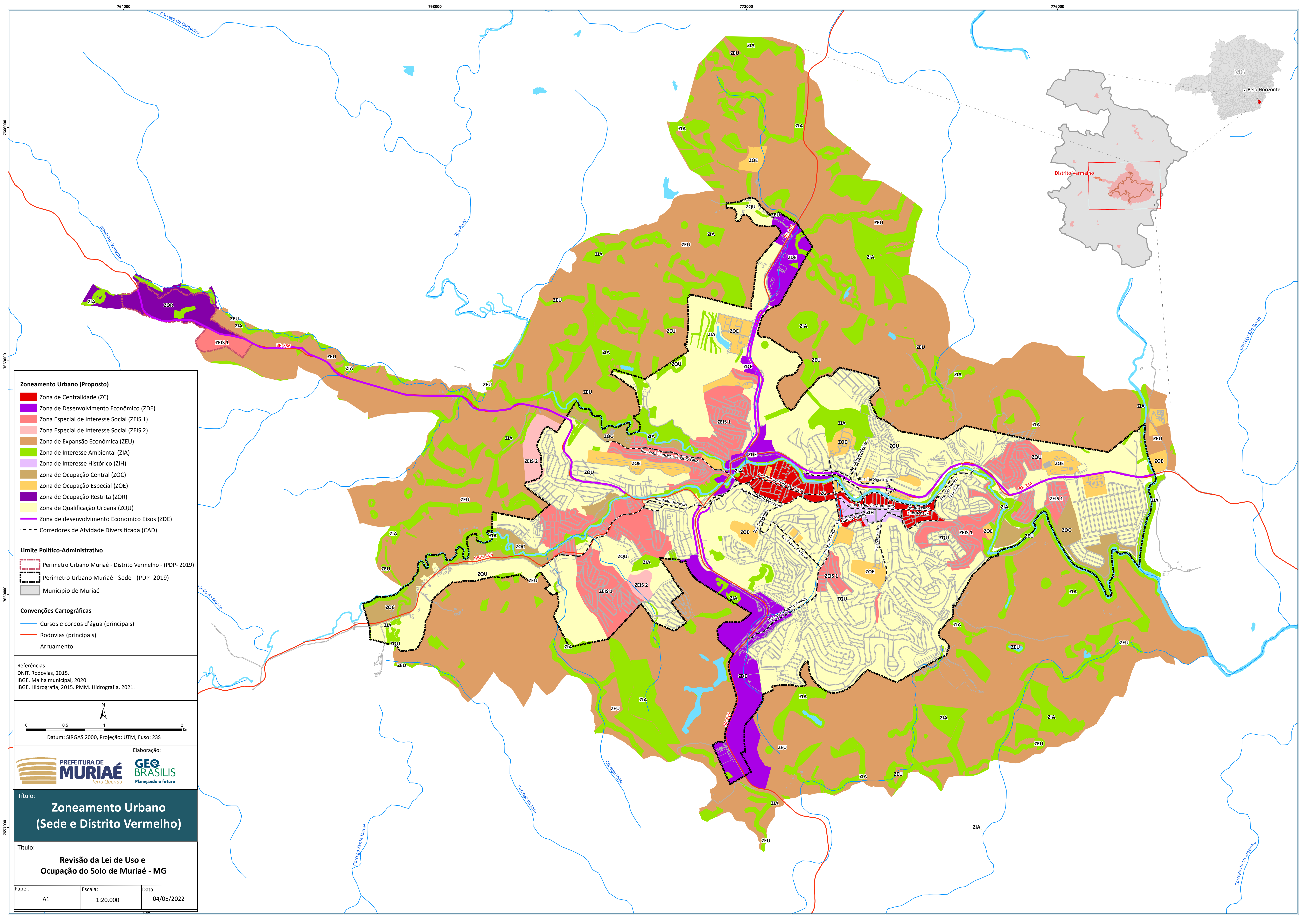
### Zona de Interesse Ambiental – ZIA

A ZIA se caracteriza por porções territoriais coincidentes com as Áreas de Preservação Permanente dos Rios Preto e Muriaé e afluentes, em seus trechos urbanos e desocupados, onde se direciona a manutenção e ampliação das áreas verdes lindeiras aos corpos hídricos. Nesta zona só serão permitidos usos de interesse público, voltados para os serviços urbanos de micro e macrodrenagem e/ou espaços de lazer e contemplação.

Para a ZIA, propõem-se como objetivos:

- Manter importantes áreas verdes inseridas na mancha urbana e de expansão, contribuindo para a melhoria do microclima de entorno;
- Controlar e impedir a ocupação de encostas íngremes e margens de rios e córregos no município; e
- Preservar as Áreas de Preservação Permanente – APPs dos Rios Muriaé e Preto, com especial interesse em manter a cobertura vegetal e inibir a ocupação e o aumento das áreas de risco de inundação.





**Zoneamento Urbano (Proposto)**

- Zona de Centralidade (ZC)
- Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE)
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 1)
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 2)
- Zona de Expansão Econômica (ZEU)
- Zona de Interesse Ambiental (ZIA)
- Zona de Interesse Histórico (ZIH)
- Zona de Ocupação Central (ZOC)
- Zona de Ocupação Especial (ZOE)
- Zona de Ocupação Restrita (ZOR)
- Zona de Qualificação Urbana (ZQU)
- Zona de desenvolvimento Economico Eixos (ZDE)
- Corredores de Atividade Diversificada (CAD)

**Limite Político-Administrativo**

- Perímetro Urbano Muriaé - Distrito Vermelho - (PDP- 2019)
- Perímetro Urbano Muriaé - Sede - (PDP- 2019)
- Município de Muriaé

**Convenções Cartográficas**

- Cursos e corpos d'água (principais)
- Rodovias (principais)
- Arruamento

Referências:  
 DNIT. Rodovias, 2015.  
 IBGE. Malha municipal, 2020.  
 IBGE. Hidrografia, 2015. PMM. Hidrografia, 2021.



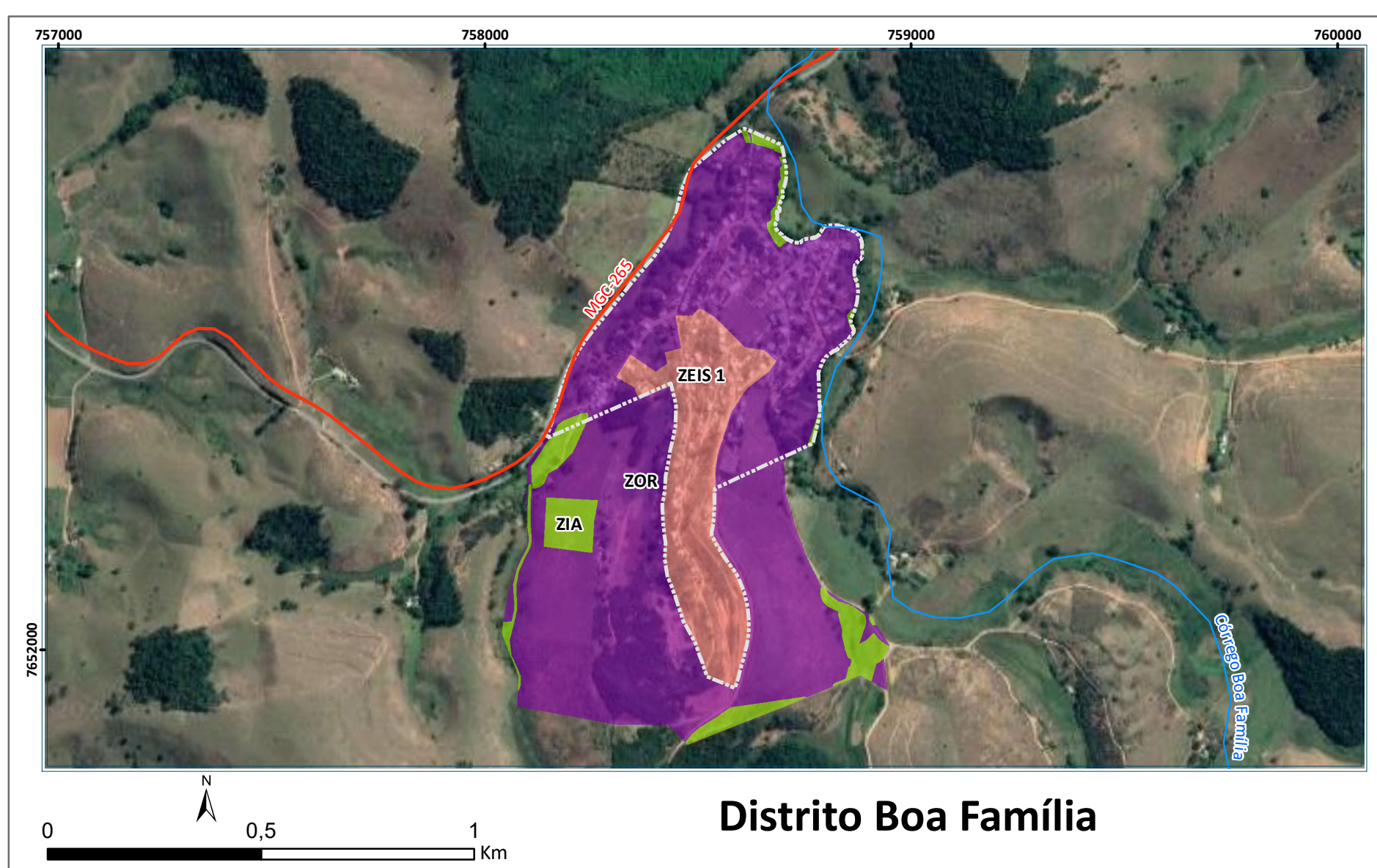
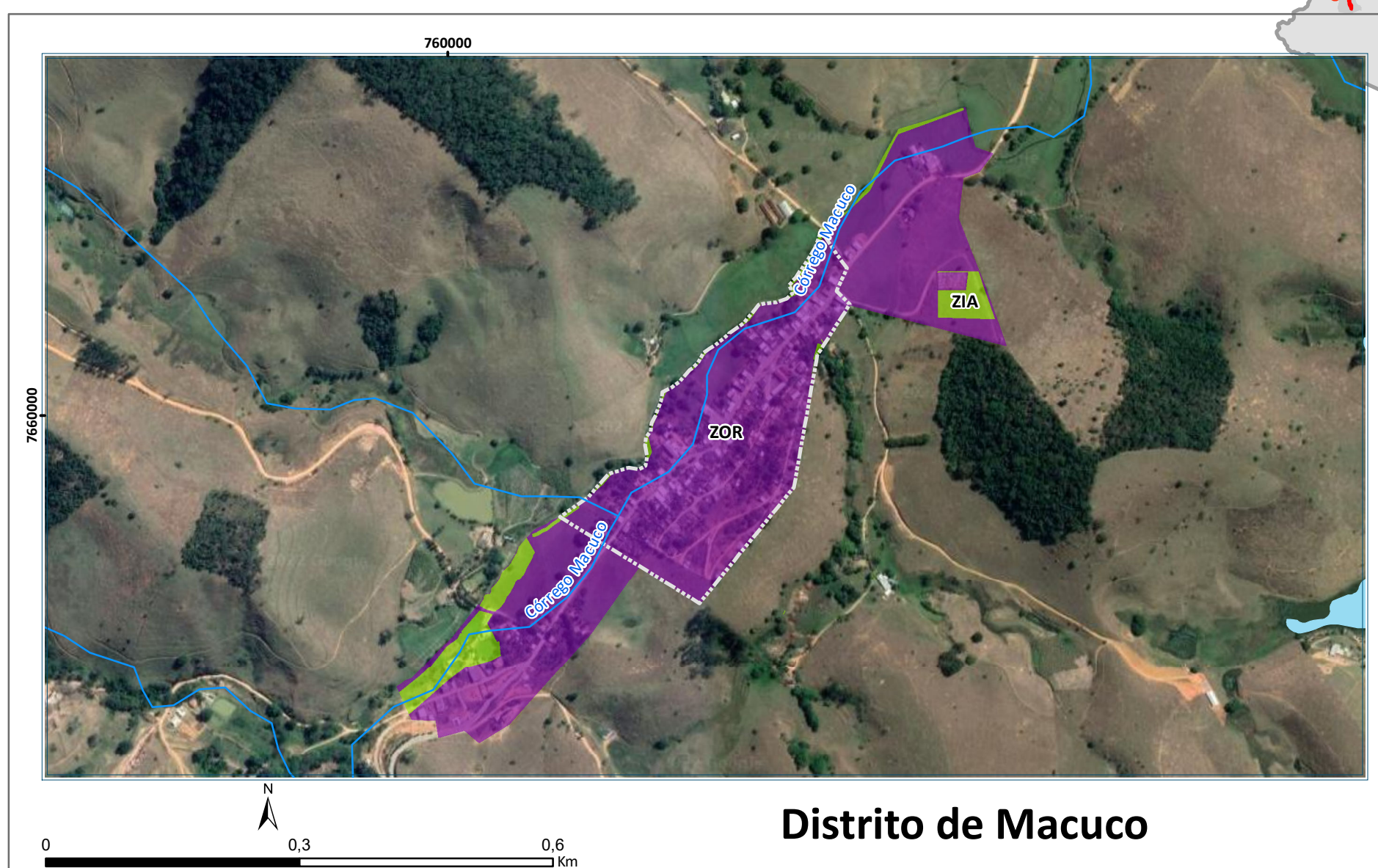
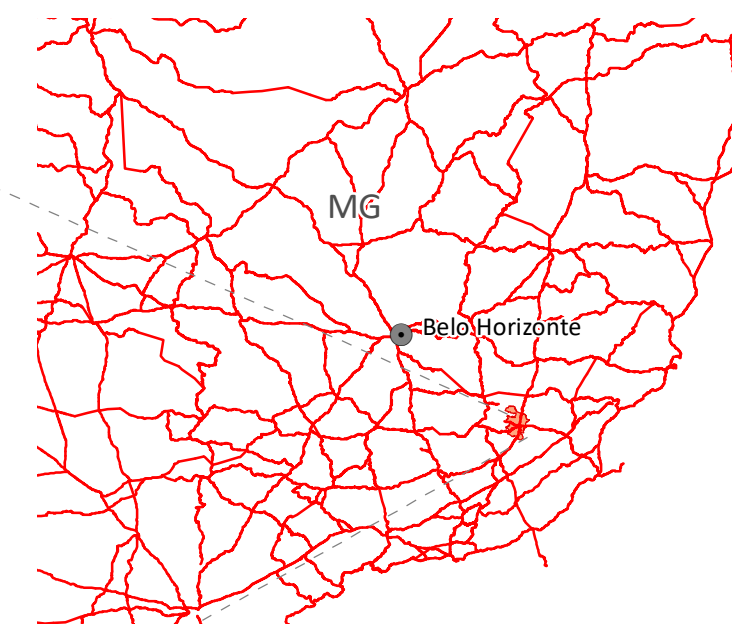
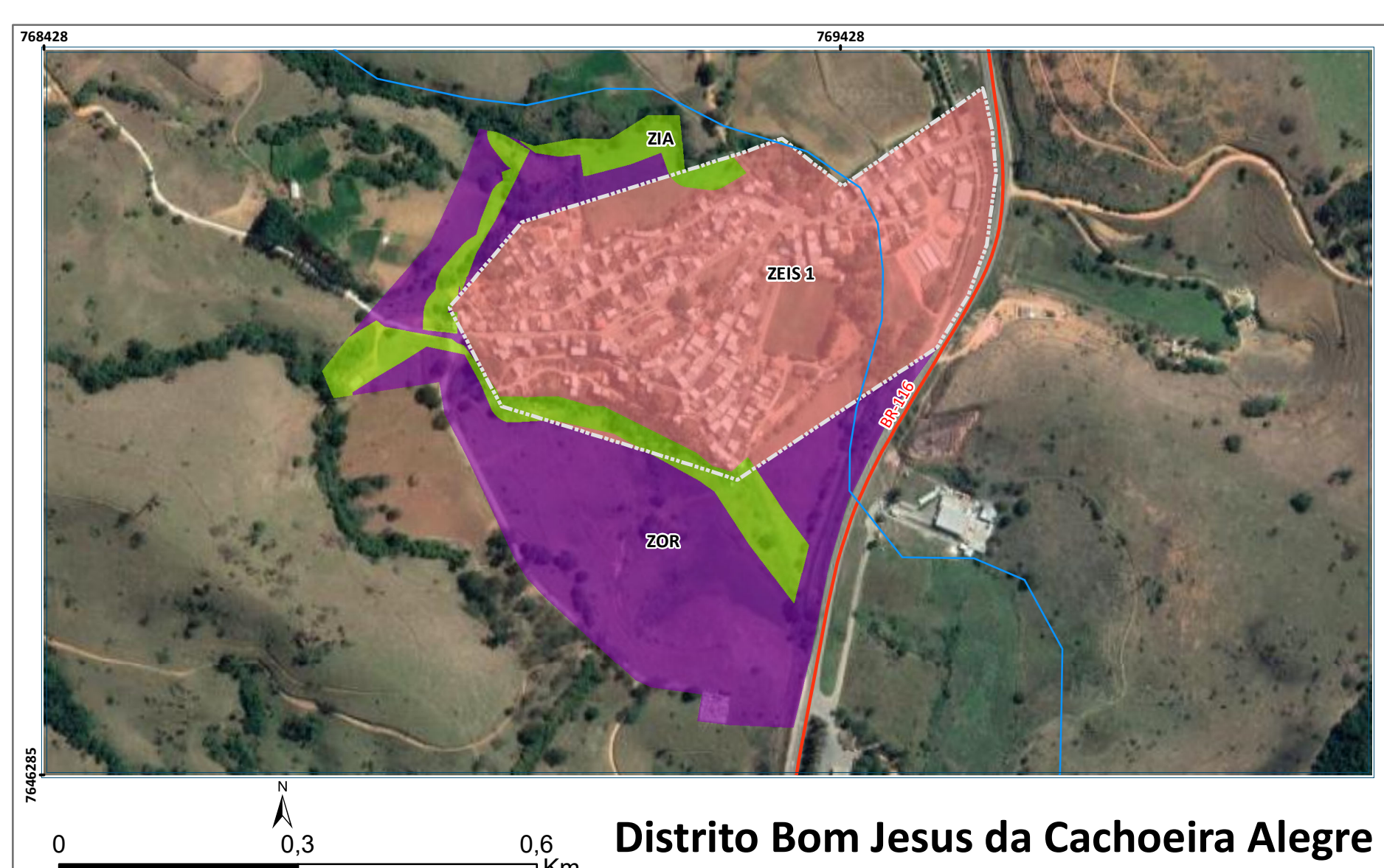
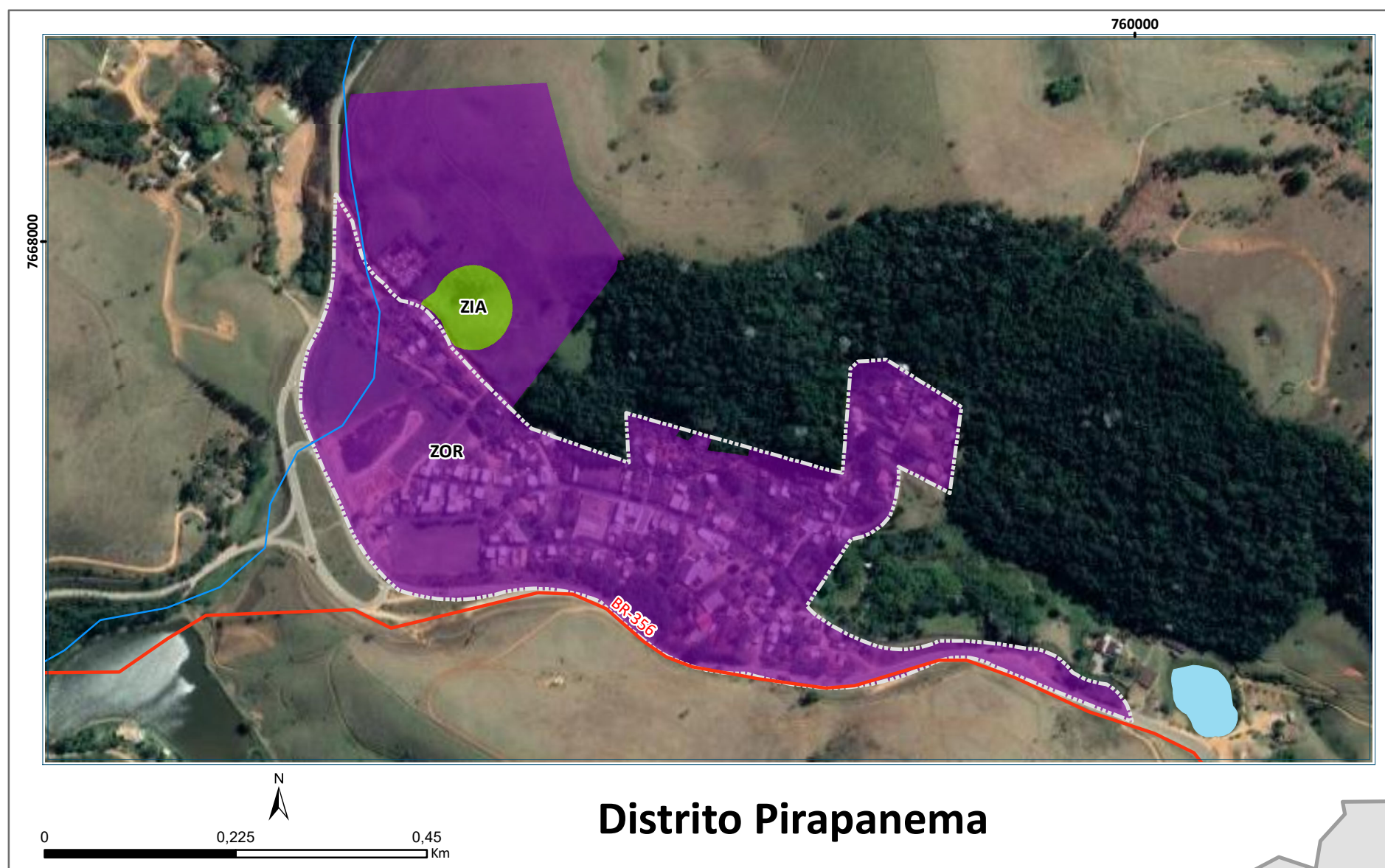
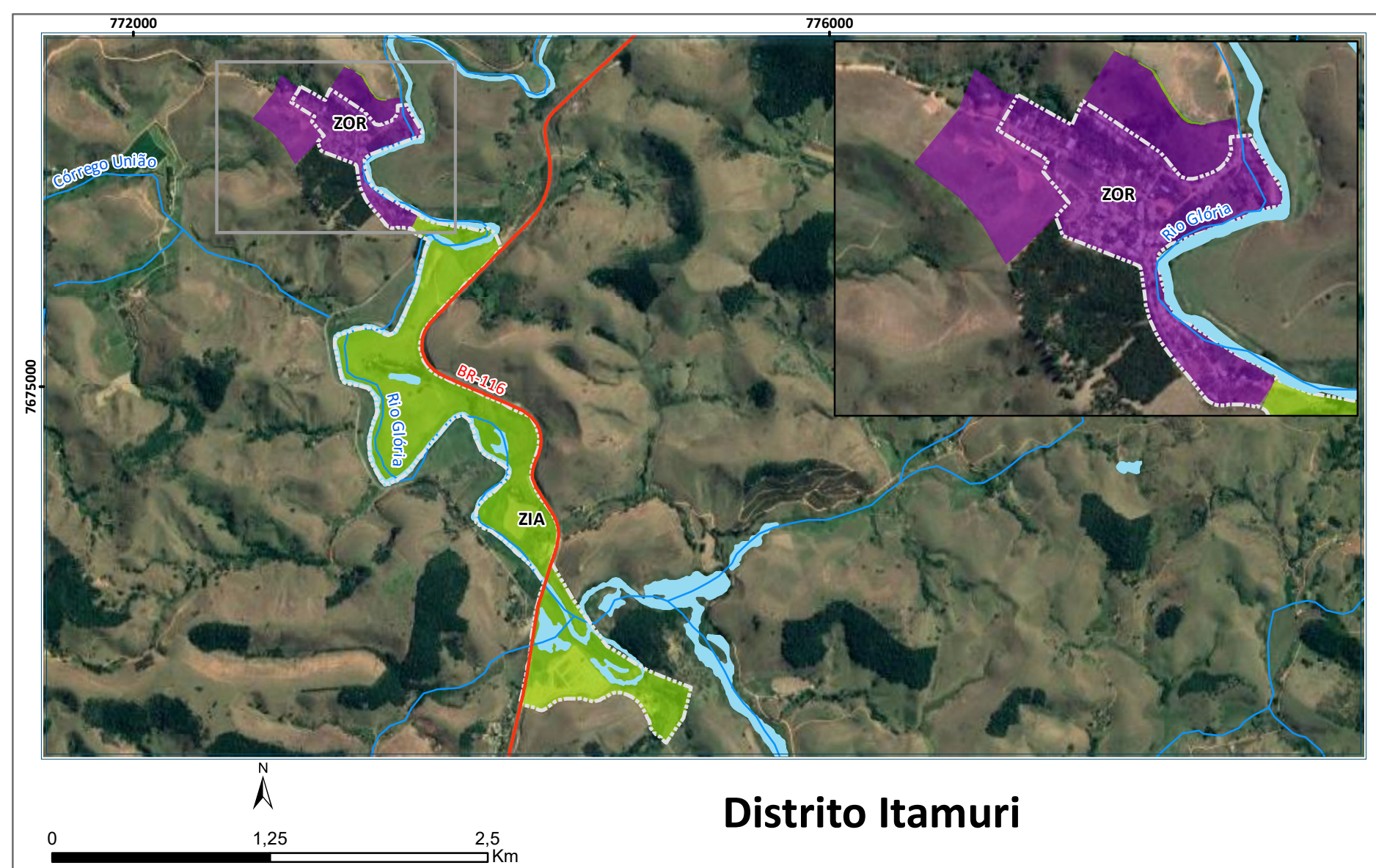
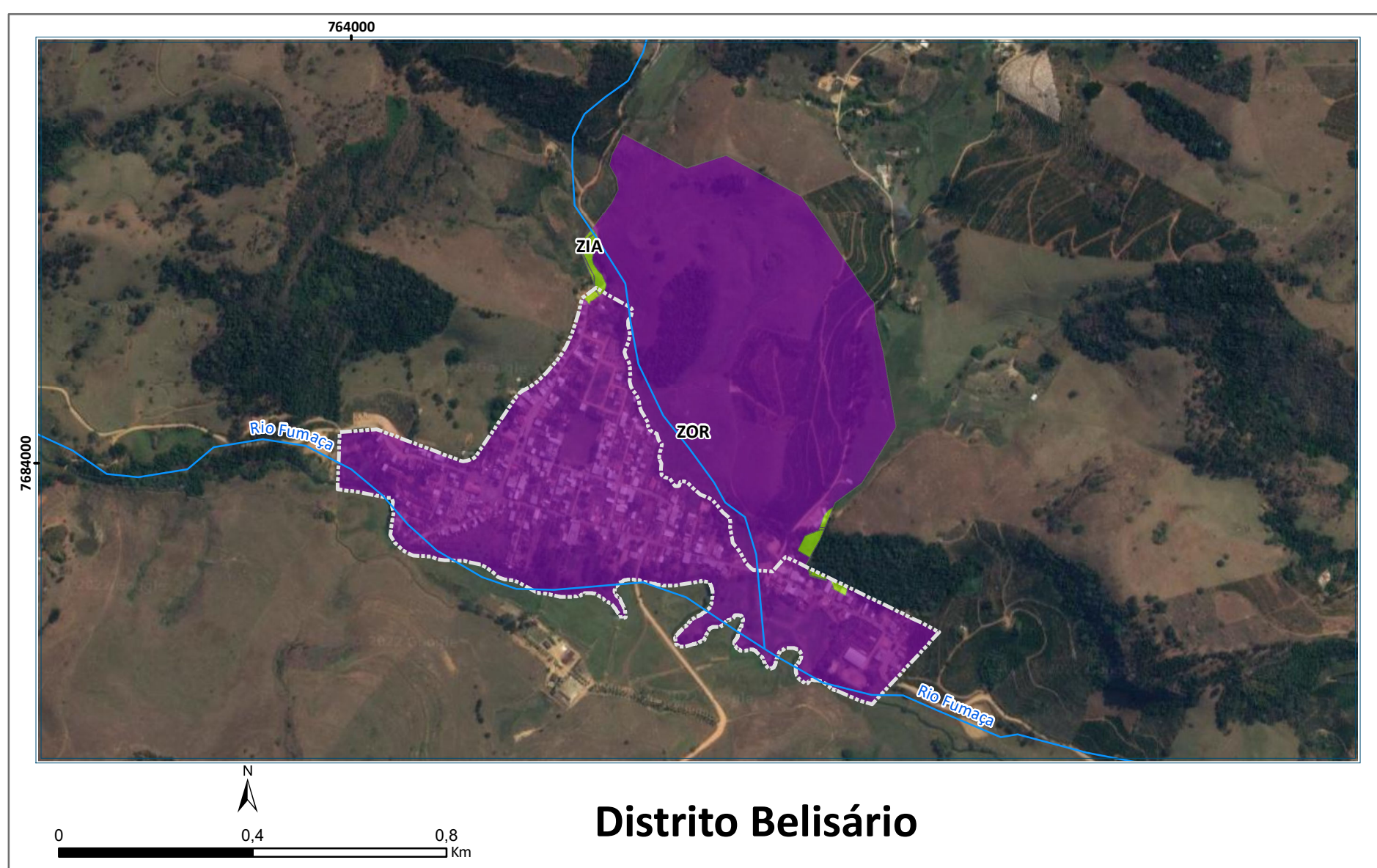
Elaboração:

**Título:**  
 Zoneamento Urbano  
 (Sede e Distrito Vermelho)

**Título:**  
 Revisão da Lei de Uso e  
 Ocupação do Solo de Muriaé - MG

Papel: A1	Escala: 1:20.000	Data: 04/05/2022
--------------	---------------------	---------------------





**Zoneamento Urbano (Proposto)**

- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 1)
- Zona de Interesse Ambiental (ZIA)
- Zona de Ocupação Restrita (ZOR)

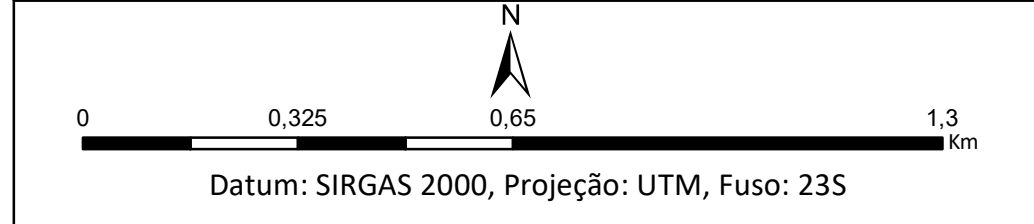
**Limite Político-Administrativo**

- Perímetro Urbano de Muriaé - Distritos (PDP 2019)
- Município de Muriaé

**Convenções Cartográficas**

- Cursos e corpos d'água (principais)
- Rodovias (principais)

Referências:  
 DNIT. Rodovias, 2015.  
 IBGE. Malha municipal, 2020.  
 IBGE. Hidrografia, 2015. PMM. Hidrografia, 2021.

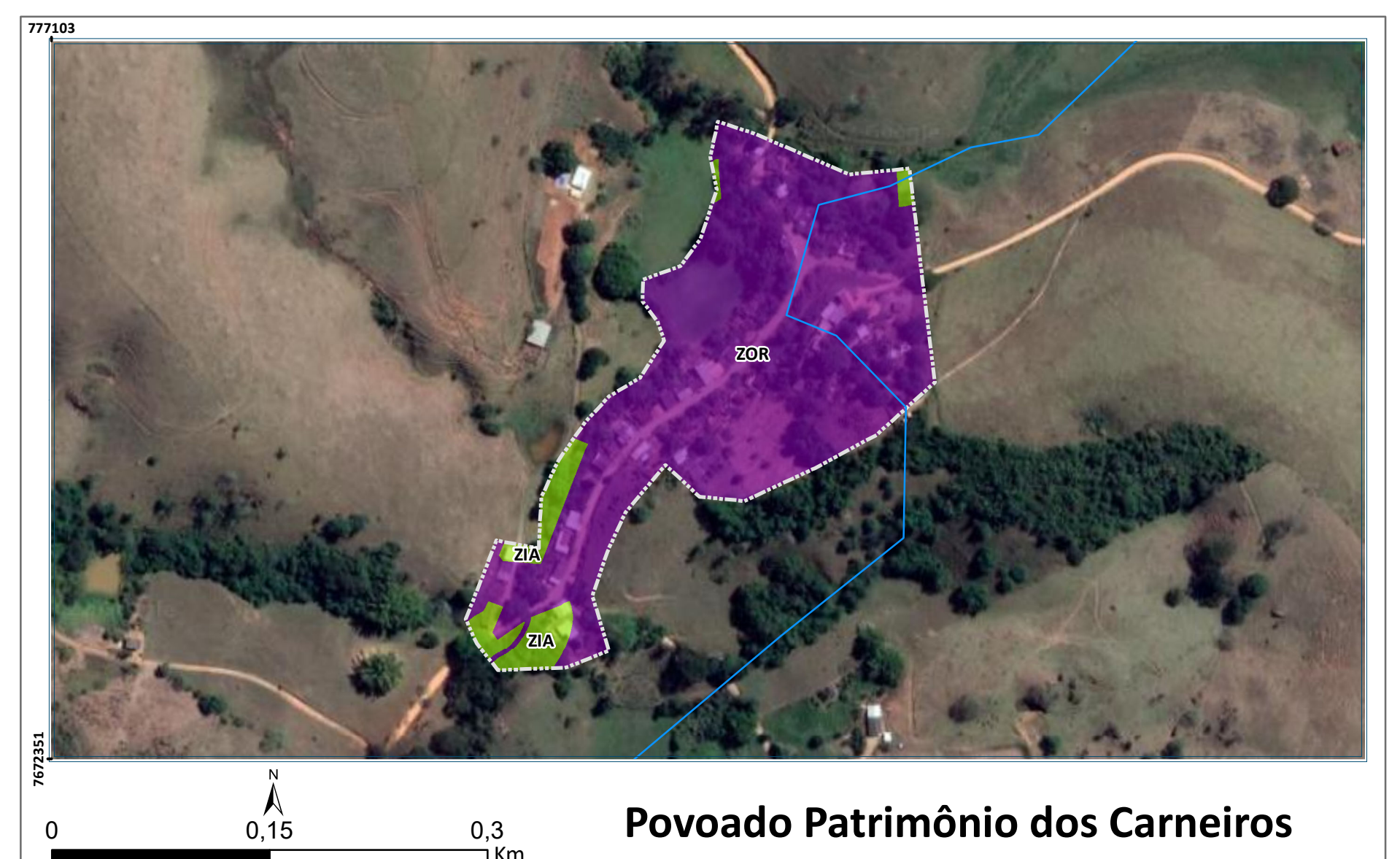
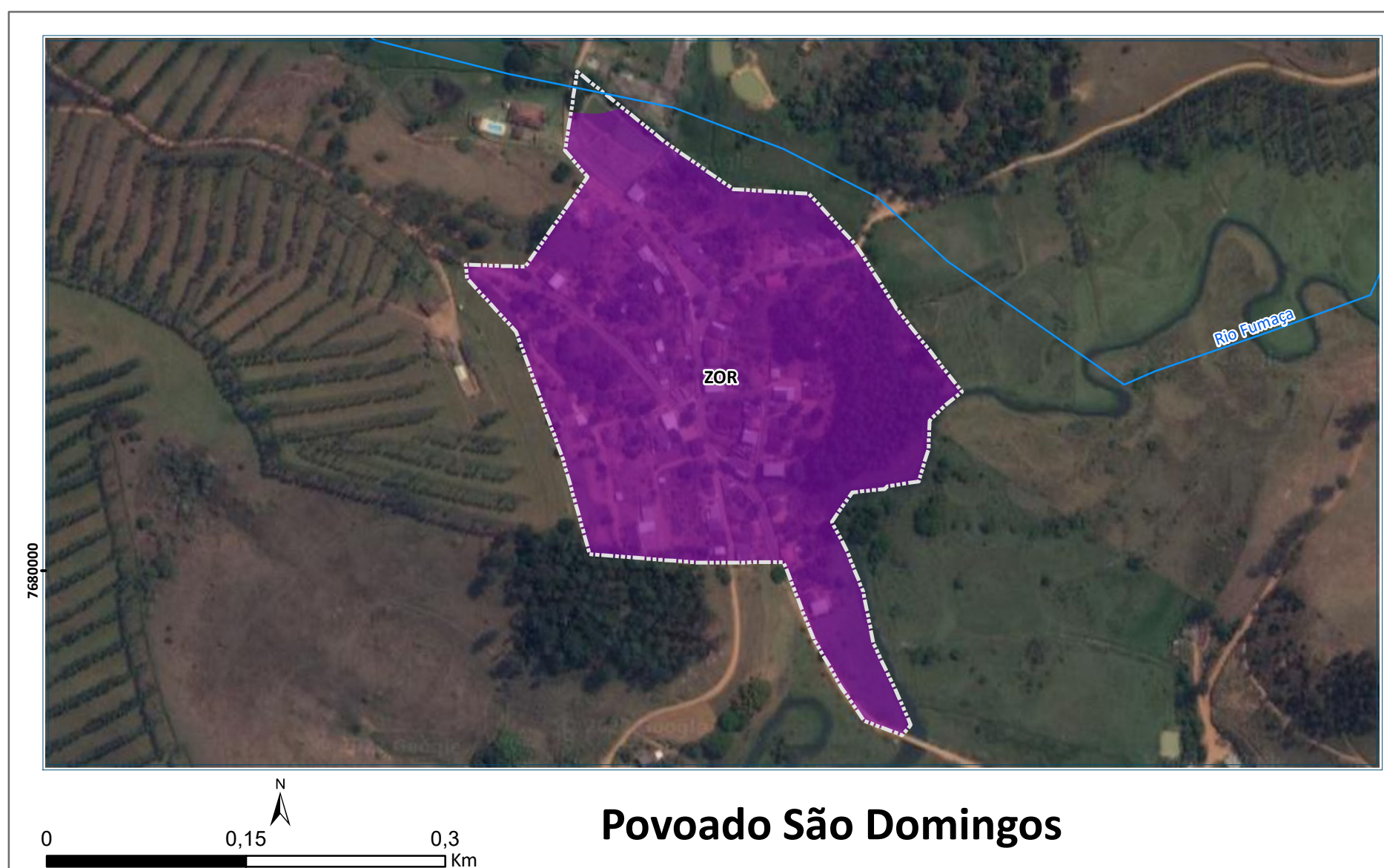
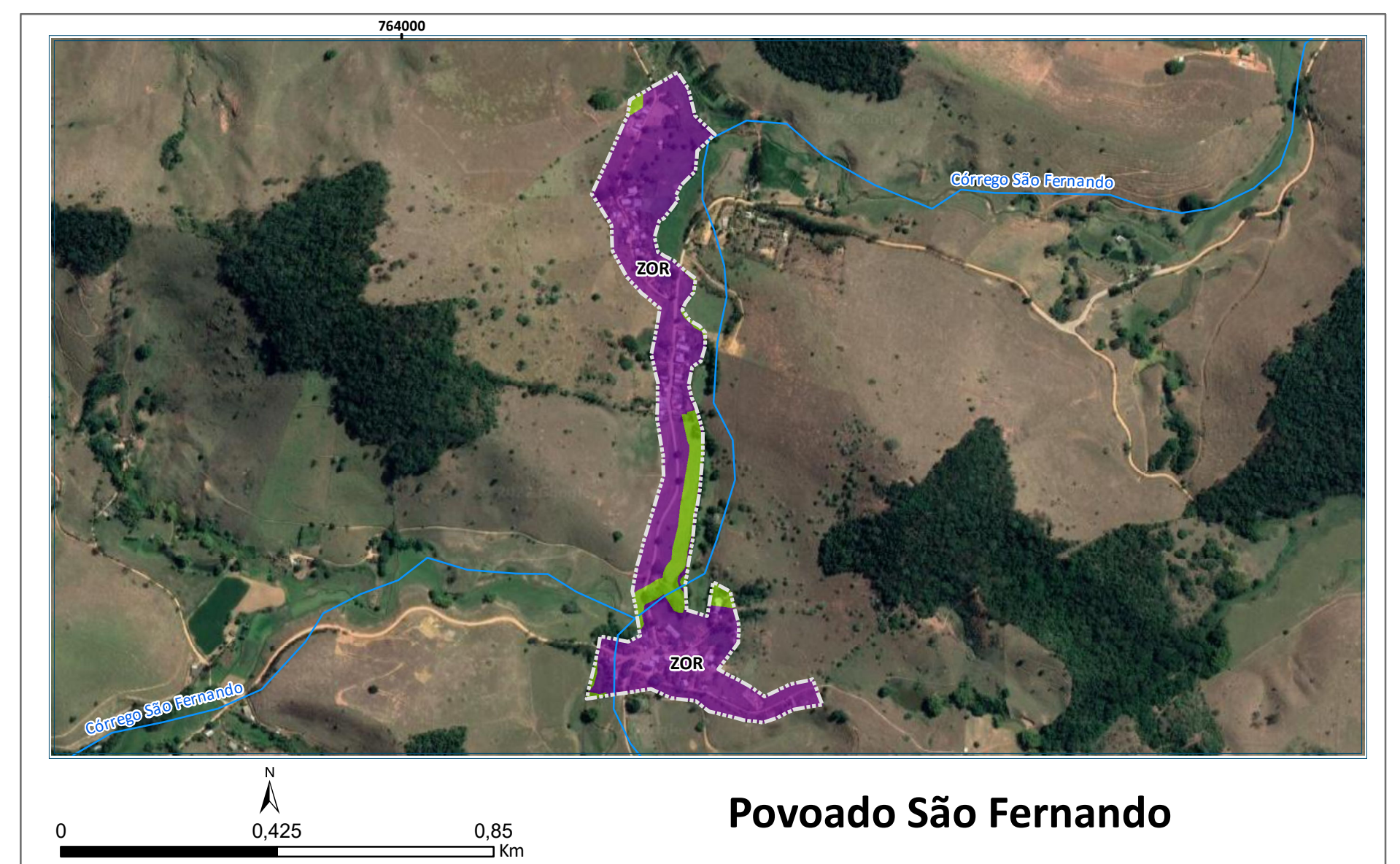
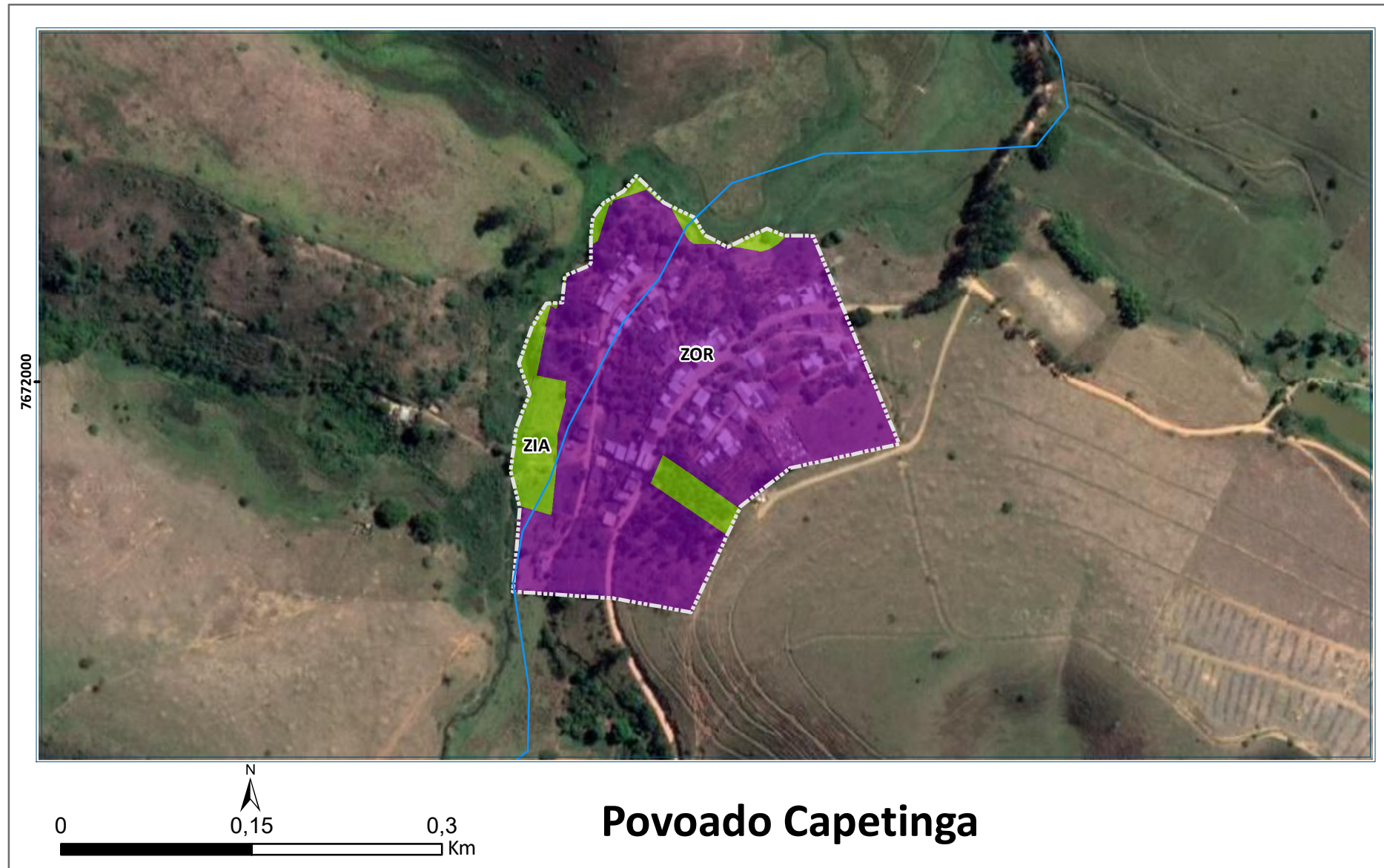


**Título:**  
**Zoneamento Urbano (Distritos)**

**Título:**  
**Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Muriaé - MG**

Papel:	Escala:	Data:
A1	Ver nos mapas	04/05/2022





**Zoneamento Urbano (Proposto)**

- Zona de Interesse Ambiental (ZIA)
- Zona de Ocupação Restrita (ZOR)

**Limite Político-Administrativo**

- Perímetro Povoado
- Município de Muriaé

**Convenções Cartográficas**

- Cursos e corpos d'água (principais)
- Rodovias (principais)

**Referências:**  
 DNIT. Rodovias, 2015.  
 IBGE. Malha municipal, 2020.  
 IBGE. Hidrografia, 2015. PMM. Hidrografia, 2021.

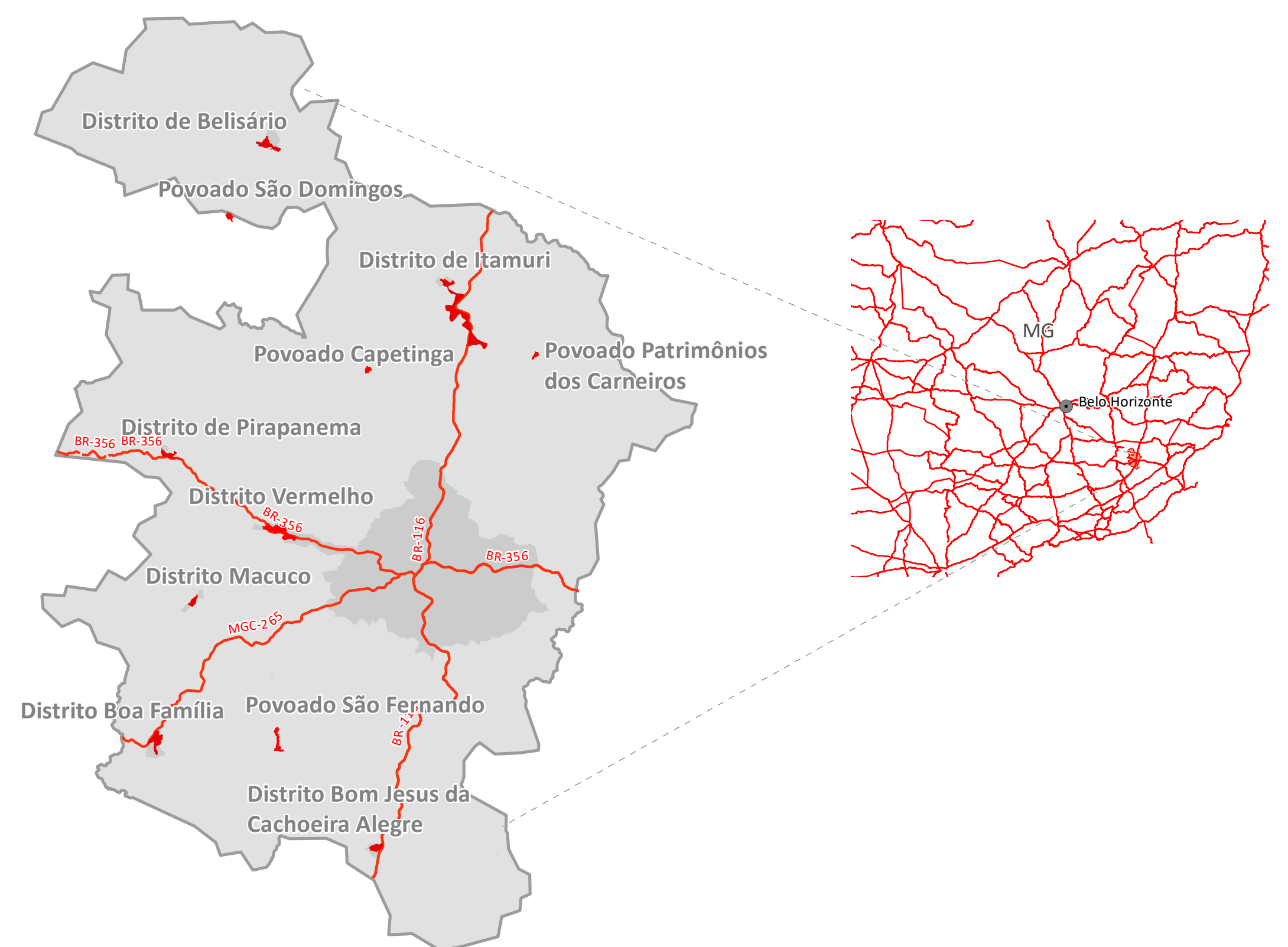
Datum: SIRGAS 2000, Projeção: UTM, Fuso: 235

Elaboração:  
**PREFEITURA DE MURIAÉ**  
 Terra Querida  
**GEO BRASILIS**  
 Planejando o futuro

**Título:**  
**Zoneamento Urbano (Povoados)**

**Título:**  
**Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Muriaé - MG**

<b>Papel:</b> A1	<b>Escala:</b> Ver nos mapas	<b>Data:</b> 04/05/2022
---------------------	---------------------------------	----------------------------





**Quadro 2.3.4-1:** Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para o zoneamento proposto de Muriaé

Zona	Usos permitidos (6)	Dimensão do lote		Afastamento das divisas		Recuo frontal (8)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)			TO	TP	Gabarito (7)
		Lote mín. (4)	Testada (5)	Laterais	Fundos		CAMím.	CAB	CAMáx.			
ZC	R1	160m <sup>2</sup>	8m	N/A (Gab até 12,9m) 1,5m em um dos lados (Gab acima 13 m)	N/A (Gab até 12,9m) 1,5m (Gab acima 13m)	1,5m (1)	0,15	1	5	75%	10%	54m
	R2											
	R4											
	CS1											
	CS2											
	I1											
	IC											
ZIH	R1	160m <sup>2</sup>	8m	N/A	N/A	1,5m (1)	0,15	1	5	75%	10%	12m
	R2											
	R4											
	CS1											
	CS2											
	I1											
	IC											
ZQU	R1	160m <sup>2</sup>	8m	N/A (Gab até 12,9m) 1,5m em um dos lados (Gab acima 13 m)	N/A (Gab até 12,9m) 1,5m (Gab acima 13m)	1,5m (1)	N/A	1	3	70%	15%	12m (lotes até 600m <sup>2</sup> ) 30m (lotes acima de 601m <sup>2</sup> )
	R2											
	R3											
	R4											
	CS1											
	I1											

Zona	Usos permitidos (6)	Dimensão do lote		Afastamento das divisas		Recuo frontal (8)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)			TO	TP	Gabarito (7)
		Lote mín. (4)	Testada (5)	Laterais	Fundos		CAMím.	CAB	CAMáx.			
ZEU	IC	160m <sup>2</sup>	8m	N/A (Gab até 12,9m) 1,5m em um dos lados (Gab acima 13 m)	N/A (Gab até 12,9m) 1,5m (Gab acima 13m)	1,5m (1)	N/A	1	3	70%	15%	15m
	R1											
	R2											
	R3											
	R4											
	CS1											
	I1											
IC												
ZOR	R1	160m <sup>2</sup>	8m	1,5m (3)	1,5m (3)	1,5m (1)	N/A	1	N/A	60%	20%	12m
	R2											
	R3											
	R4											
	CS1											
	CS2											
	I1											
	IC											
ZOC	R1	1.000m <sup>2</sup>	20m	3m (3)	3m (3)	5m	N/A	1	N/A	60%	20%	6m
	CS1											
	I1											
	IC											
ZEIS 1 ZEIS 2	R1	125m <sup>2</sup>	5m	N/A	1,5m	1,5m (1)	N/A	1	3	70%	15%	15m
	R2											
	R3											
	R4											
	CS1											

Zona	Usos permitidos (6)	Dimensão do lote		Afastamento das divisas		Recuo frontal (8)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)			TO	TP	Gabarito (7)
		Lote mín. (4)	Testada (5)	Laterais	Fundos		CAMím.	CAB	CAMáx.			
		I1										
	IC											
CAD	R1	Conforme Zoneamento		N/A (Gab até 12,9m) 1,5m em um dos lados (Gab acima 13 m)	N/A (Gab até 12,9m) 1,5m (Gab acima 13m)	1,5m (1)	N/A	1	5	75%	15%	54m
	R2											
	R3											
	R4											
	CS1											
	CS2											
	CS3											
	I1											
	I2											
IC												
ZDE	CS1	400m <sup>2</sup>	10m	3m	3m	5m	N/A	1	N/A	75%	15%	12m
	CS2											
	CS3											
	I1											
	I2											
	I3											
ZOE	CS1	200m <sup>2</sup>	10m	1,5m (3)	1,5m (3)	1,5m	N/A	1	N/A	70%	15%	12m
	CS2											

Zona	Usos permitidos (6)	Dimensão do lote		Afastamento das divisas		Recuo frontal (8)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)			TO	TP	Gabarito (7)
		Lote mín. (4)	Testada (5)	Laterais	Fundos		CAMím.	CAB	CAMáx.			
	CS3											
	IC											
MAS MDR MDRA (2)	R1 CS1 CS2 I1 I2 IC	20.000m <sup>2</sup>	N/A	Nas Macrozonas Rurais as formas de ocupação possíveis devem respeitar: Estatuto da Terra, Legislação Agrária e Normativas do INCRA, Código Florestal Brasileiro e Normativas da SEMAD e Legislações Ambientais do Estado de Minas Gerais								
ZIA	<p>Usos permitidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usos de interesse público, voltados para os equipamentos comunitários e para os serviços urbanos de micro e macrodrenagem e sistema viário</li> <li>• Atividades de lazer, recreação e esportes, compatíveis com a manutenção e a recuperação ambiental</li> <li>• Atividades de educação ambiental e estudos científicos</li> <li>• Atividades de conservação de mata e cultivo de mudas de espécies nativas, inclusive decorrentes de compensação ambiental</li> </ul> <p>Para ZIA, não se aplicam parâmetros de ocupação</p>											

- (1) Obrigatório para usos exclusivamente residenciais. Fica dispensado para os estabelecimentos de uso não residencial e tipologias de uso misto (residencial e não residencial), somente quando a calçada apresentar no mínimo 1,20m de largura;
- (2) Instituídas pelo Plano Diretor Participativo de Muriaé (Lei Municipal nº 5.915/2019);
- (3) Afastamento lateral e/ou de fundo obrigatório sempre que houver abertura destinada à iluminação e/ou ventilação natural;
- (4) Os lotes localizados em declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento) deverão ter área mínima igual a quatro vezes o lote mínimo estabelecido pelo zoneamento incidente (Decreto Estadual nº 44.646/2007); enquanto que os lotes em declividade entre 15% (quinze por cento) e 29% (vinte e nove por cento) deverão ter área mínima igual a duas vezes o lote mínimo estabelecido pelo zoneamento incidente;

- (5) Os lotes em declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento) deverão ter 2 (duas) vezes a testada mínima estabelecida pelo zoneamento incidente; enquanto que os lotes em declividade entre 15% (quinze por cento) e 29% (vinte e nove por cento) deverão ter 1,5 (uma e meia) vezes a testada mínima estabelecida pelo zoneamento incidente;
- (6) Sobrepõe-se aos parâmetros de uso e ocupação do solo propostos, as restrições impostas pelos contratos de loteamentos averbados em cartório;
- (7) Em qualquer zona, não serão admitidas edificações com mais de 12m em lotes lindeiros a vias públicas com menos de 9m de largura e edificações com mais de 6m em lotes lindeiros a vias com menos de 7m de largura;
- (8) Para o trecho compreendido entre o Km 0,00 até o Km 4,80 da MGC 265, a partir de sua municipalização, o recuo frontal mínimo de 9m metros do eixo central da pista, de cada lado, para todos os tipos de edificações, sendo vedada a construção de marquises.
- (9) N/A: Não se aplica. Elaboração: Geo Brasilis, 2022.



Para as vagas de estacionamento a serem previstas dentro do lote/edificação, ficam estabelecidas as regras indicadas no Quadro 2.3.4-2.

**Quadro 2.3.4-2:** Número mínimo de vagas a serem previstas dentro do lote/edificação por categoria de uso

Uso		Número mínimo de vagas
Residencial	R1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sem vaga obrigatória para unidade residencial com área de construção de até 60m<sup>2</sup></li> <li>Acima de 60,01m<sup>2</sup> de área de construção: 1 vaga/U.H</li> </ul>
	R2	1 vaga/U.H
	R3	
	R4	
Não Residencial		1 vaga para cada 100m <sup>2</sup> de área construída

- (1) U.H.: Unidade Habitacional;
- (2) Nos casos envolvendo unidades industriais, comerciais e de prestação de serviços, concentradoras de grande volume de tráfego, poderá ser exigido uma área maior de estacionamento, conforme Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)
- (3) Quando da abertura de novas empresas ou instituições, em locais onde não esteja satisfeita a condição mínima de vagas de estacionamento, estas vagas serão aceitas em locais diversos, localizadas dentro de um raio de 200 metros medidos a partir do local objeto da exigência.
- (4) Os casos em que o número de vagas para veículos, previsto para um imóvel, seja superior a 100, serão exigidos dispositivos para a entrada e saída de veículos que minimizem a interferência no tráfego da via de acesso ao imóvel.

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

Com base nos parâmetros urbanísticos apresentados acima, tanto o uso quanto a edificação ficam classificados em:

- Conforme: quando obedecem a todas as características de uso e ocupação do solo estabelecidas para a zona onde está localizado o lote;
- Desconforme: quando não obedecem a uma ou mais características de uso e ocupação do solo para a zona de uso onde está localizado o lote, estabelecendo-se que:
  - Somente serão admitidos aqueles cuja existência seja anterior a aprovação da lei, comprovada mediante documento expedido por órgão da Prefeitura;
  - Nas edificações existentes anteriormente à publicação da revisão da LUOS, cujo Coeficiente de Aproveitamento e a Taxa de Ocupação não tenham atingido os máximos permitidos e a desconformidade seja referente apenas aos recuos e afastamentos, serão permitidas ampliações, desde que as edificações resultantes não

ultrapassem aos índices estabelecidos e, nas novas partes, sejam atendidas todas as exigências da zona de uso em que estiverem localizadas;

- Não serão admitidas quaisquer ampliações que agravem a desconformidade, admitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações, instalações e equipamentos; e
- O uso conforme poderá se instalar em edificação não conforme, desde que a edificação tenha sua existência tecnicamente comprovada antes da aprovação da revisão do Plano Diretor.

#### 2.4. Parcelamento do solo

O parcelamento do solo urbano tem como objetivo ordenar e disciplinar o controle e a divisão do solo urbano, podendo ser realizado no formato de loteamento, desmembramento, desdobro e remembramento, cujas diretrizes se aplicam à **Macrozona de Consolidação Urbana – MCU** e a **Macrozona de Expansão Urbana Controlada – MEU**, definidas pelo Plano Diretor de 2019, considerando as seguintes definições:

- **Loteamento** é a divisão da gleba em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação do arruamento existente;
- **Desmembramento** é a subdivisão de glebas ou lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias, nem no prolongamento, modificação ou ampliação do arruamento existente;
- **Desdobro** é o desmembramento que resulta em apenas dois lotes;
- **Remembramento**, também denominado unificação, é a junção de lotes;
- **Gleba** é a porção de terra sem edificação que ainda não foi parcelada nem utilizada para fins urbanos; e
- **Lote** é o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo zoneamento incidente.

Com base na Lei Federal nº 6.766/79<sup>2</sup>, em Muriaé não serão permitidos parcelamentos do solo para fins urbanos:

- Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- Em terreno com declividade igual ou superior a 47%

---

<sup>2</sup> Lei Federal nº 6.766/1979: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm). Acesso em fevereiro de 2022.

- Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 47% (quarenta e sete por cento) somente será admitido mediante condições especiais de controle ambiental e comprovação da estabilidade do solo por meio de laudo geotécnico emitido por Responsável Técnico, devidamente acompanhado de documento que comprove a responsabilidade técnica (Decreto Estadual nº 44.646/2007);
- Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- Em Áreas de Preservação Permanente (APPs), nos termos e limites estabelecidos nesta lei; e
- Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias.

#### 2.4.1. Tipos de parcelamento do solo

O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser empreendido sob as formas apresentadas a seguir.

##### Loteamento

- **Loteamento residencial:** destinados exclusivamente ao uso residencial, que inclui chácaras de recreio;
- **Loteamento misto:** composto por lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e/ou industriais;
- **Loteamento residencial de interesse social:** no qual 70% das áreas destinadas a lotes devem ser compostas por imóveis para atender à população com renda familiar não superior a seis salários mínimos, desde que o empreendimento esteja vinculado a programas de habitação de interesse social promovidos por órgãos do governo federal, estadual e/ou municipal;
- **Loteamentos empresariais:** destinados exclusivamente ao uso empresarial (industrial/logística e outros) na Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE); e
- **Loteamento de acesso controlado:** subdivisão de uma gleba em lotes para fins residenciais, de modo a manter o controle de tráfego de veículos e de pedestres sem identificação ou não cadastrados. Nesse caso, as áreas institucionais e o sistema de lazer deverão se situar na parte externa do fechamento, com acesso à via pública, enquanto que as áreas públicas de circulação serão objeto de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) por tempo indeterminado, através de decreto do Poder Executivo, à Associação de Proprietários, que deverá constar no registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis. Fica à cargo da Associação de Proprietários:
  - o A manutenção, conservação e limpeza integral das vias de circulação interna, do calçamento à sinalização de trânsito;
  - o Os serviços de manutenção e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais;

- o Controle de acesso às áreas fechadas do loteamento, portaria, vigilância e comunicação externa;
  - o Despesas com o fechamento do loteamento; e
  - o Garantia do acesso e da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas prestadoras de serviços públicos e que zelam por segurança e bem-estar da população.
- **Condomínio de lotes:** é a modalidade de condomínio em que a unidade autônoma corresponde a um lote, cujo dimensionamento deverá respeitar o zoneamento, sobre o qual incide a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, sendo que, o lote como um todo se mantém privado nos termos das Leis Federais nº 4.591/1964, nº 6.766/1979 e nº 13.465/2017.

Cabe ressaltar que para que sejam regularizados os loteamentos fechados irregularmente ou aqueles regulares e abertos, mas que optem pelo seu fechamento, devem-se respeitar as diretrizes específicas dessa modalidade de parcelamento do solo estabelecidas por esta proposta, sendo que a sua autorização fica à critério da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente ou órgão correspondente, responsável pelos licenciamentos urbanísticos, condicionada à:

- Não prejudicar terceiros;
- Não criar desarmonia e desarticulação com as principais vias de circulação pública; e
- Não impedir ou dificultar o acesso controlado às áreas institucionais e de lazer do loteamento.

### **Desmembramento**

O desmembramento é a subdivisão de glebas em, no mínimo, três lotes, destinadas à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos elementos viários já existentes, devendo respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo, conforme zoneamento, estabelecidos pela lei específica.

### **Desdobro**

O desdobro, por sua vez, é o parcelamento que resulta em apenas dois lotes, a partir de um já existente e é produto de loteamento ou desmembramento anteriormente aprovado. Devem ser observados os regramentos das metragens mínimas de lotes e testadas por zona, conforme trata a legislação específica.

### **Remembramento**

O remembramento de glebas ou lotes é a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas unidades, condicionadas aos imóveis, objetos da ação, pertencerem ao mesmo proprietário.

Em hipótese nenhuma os lotes resultantes de parcelamento do solo no município poderão ter dimensões inferiores ao estabelecido pelo zoneamento.

#### 2.4.2. Requisitos urbanísticos

As glebas objeto de parcelamento do solo deverão reservar os seguintes percentuais de áreas públicas:

- 10% (dez por cento) para a área institucional, destinada à implantação de equipamentos comunitários, devendo ser plenamente edificável e livre de impedimentos ambientais, com área mínima de 500m<sup>2</sup>, permitindo a inscrição de um raio de 10 metros e declividade de até 15%, a fim de contemplar as reais necessidades do município.
  - Para loteamentos com área total superior a 100.000m<sup>2</sup> ou contendo mais de 200 lotes o percentual relativo a área institucional passará a ser de 15% (quinze por cento).
- 10% (dez por cento) para sistema de lazer, destinado à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas e demais referenciais urbanos e paisagísticos, não podendo estar localizado em Área de Preservação Permanente ou áreas impróprias para a ocupação.

O cômputo de áreas institucionais e do sistema de lazer não poderá considerar:

- Faixas destinadas às Áreas de Preservação Permanente (APPs) dos corpos d'água, nos termos da legislação federal, estadual ou municipal;
- Reserva Legal averbada na matrícula ou inscritas no Cadastro Ambiental Rural - CAR e aprovadas pelo órgão ambiental competente;
- Áreas não parceláveis e não edificantes;
- Faixas de domínio da rodovia e faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica; e
- Rotatórias e os canteiros centrais de avenidas.

O percentual mínimo para compor o sistema de áreas públicas, previsto acima, poderá ser total ou parcialmente dispensado desde que demonstrada a suficiência de equipamentos urbanos ou comunitários na área do entorno loteamento, devendo respeitar os seguintes critérios:

- Doação de área em outro local, observando:

- A área a ser doada deverá estar localizada onde haja necessidade de implantação de equipamentos urbanos ou comunitários, dentro do perímetro urbano, preferencialmente em áreas próximas ao loteamento;
  - A área a ser doada só será aceita após a análise e aprovação dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal; e
  - O valor de mercado da área a ser doada não poderá ser inferior ao valor de mercado da área objeto da dispensa.
- Compensação financeira, desde que o valor seja equivalente ao valor de mercado da área objeto da dispensa, cujo recurso deverá ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDES);
  - A destinação, na forma de área construída, de equipamento urbano ou comunitário, desde que:
    - A destinação do equipamento urbano ou comunitário a ser construído deve ser definida em função da necessidade da região, considerando o parecer dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, cujo valor da obra não poderá ser menor que o valor de mercado da área objeto da dispensa; e
    - Os projetos construtivos devem ser submetidos à aprovação dos órgãos competentes e seguir os padrões da Prefeitura.

Com relação ao sistema viário, o projeto urbanístico de parcelamento do solo para fins urbanos deve respeitar as diretrizes viárias e as dimensões mínimas das vias, conforme estabelece o Plano Diretor (**Quadro 2.4.2-1**).

**Quadro 2.4.2-1:** Dimensionamento do sistema viário de Muriaé

Classificação da via	Largura total (m)	Faixa de rolamento (m)	Faixa de estac.	Canteiro central (m)	Ciclovia/ Ciclofaixa	Calçada
Via Arterial	24,00	4 x 3,50	-	1,00	2 x 1,50	2 x 3,00
Via Coletora 1	18,00	1 x 3,50 1 x 3,00	2,50 (apenas um lado da via)	-	2 x 1,50	2 x 3,00
Via Coletora 2	15,00	1 x 3,00 1 x 3,50	2,50 (apenas um lado da via)	-		2 x 3,00
Via Local	12,00	2 x 3,00	1 x 2,50	-		2 x 2,00

Fonte: Lei Municipal nº 5.915/2019. Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

Ademais, deverão ser atendidos os seguintes parâmetros mínimos:

- Comprimento máximo das quadras – abertas e muradas, deverá ser de 200 metros, podendo as quadras serem limitadas por Ruas, Vielas ou Sistemas de Lazer, para que não haja prejuízo da mobilidade urbana e da segurança viária do trânsito de pedestres e ciclistas;
- As vias com acesso único para entrada e saída (cul-de-saq) deverão ter comprimento máximo de 150 metros, medidos do centro do balão de retorno até o eixo da Via Pública ou de Dispositivo de Retorno, imediatamente anteriores;
- Somente quando não houver condições técnicas de continuidade viária em função da topografia, poderá ser admitida em projeto de loteamento a implantação de apenas uma via com acesso único para entrada e saída (cul-de-saq) com comprimento máximo de 300 metros, medidos do centro do balão de retorno até o eixo da Via Pública ou de Dispositivo de Retorno, imediatamente anteriores;
- A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 12% e a declividade mínima de 1%. Em áreas excessivamente acidentadas e desde que se trate de casos excepcionais, admite-se:
  - Vias Locais com rampa máxima de 30% (Decreto Estadual nº 44.646/2007);
  - Vias Coletoras com rampa máxima de 18% (Decreto Estadual nº 44.646/2007);
  - Vias Arteriais com rampa máxima de 12% (Decreto Estadual nº 44.646/2007).
- Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos serão concordados por um arco, cujo círculo deverá ter um raio mínimo de 9 metros; e
- Os fundos de lotes não poderão fazer divisa com áreas verdes e APPs, devendo haver entre eles vias veiculares (Decreto Estadual nº 44.646/2007) ou faixas não edificantes de cinco metros.

São consideradas **faixas não edificantes** as áreas indicadas no **Quadro 2.4.2-2**.

**Quadro 2.4.2-2:** Faixas não edificantes

Faixa não edificante	Estrutura
5 metros de cada lado, após a faixa de domínio (1) (2)	MGC-265 (1) BR-116 (2) BR-356 (2)
10 metros da margem de cada lado	Estradas Municipais
5 metros de cada lado, após a faixa de domínio	linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão
30 metros de Área de Preservação Permanente (APP)	Córregos e cursos d'água com até 10 metros de largura
50 metros de Área de Preservação Permanente (APP)	Córregos e cursos d'água entre 10 e 50 metros de largura

(1) Decreto Estadual nº 43.932, de 21 de dezembro de 2004;

(2) Resolução nº 7, de 02 de março de 2021;

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

### 2.4.3. Requisitos de infraestrutura

É de obrigação exclusiva do empreendedor a implantação das seguintes infraestruturas urbanas, de acordo com os projetos apresentados, aprovados e/ou modificados pela Prefeitura Municipal:

- Abertura e pavimentação em bloquete (ou assemelhado) do leito carroçável nas vias de circulação, com a construção de pontes, muros de arrimo e sustentação de taludes, quando necessários;
- Execução de serviços de terraplenagem necessários à abertura das vias e regularização de quadras, cujo projeto deverá ser devidamente aprovado pelos órgãos ambientais;
- Demarcação de quadras e lotes, vias de circulação e demais áreas, através de marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo empreendedor em perfeitas condições até cinco anos após o POVOA-SE;
- Rede pública de abastecimento de água, aprovado pelo órgão responsável, incluindo adutoras, reservatórios, estações de bombeamento e outros equipamentos, quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;
- Rede de esgoto e sistema de tratamento de efluentes, de acordo com o projeto aprovado pelo órgão responsável, incluindo coletores, estações de bombeamento e tratamento e outros equipamentos quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;
- Rede pública de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com projeto aprovado pela concessionária;
- Implantação de guias e sarjetas, conforme projeto padrão pelo município;
- Rede de drenagem, com bocas de lobo, conforme projeto padrão pelo município. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do parcelamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário, com dissipador de energia em sua extremidade para os casos de lançamentos em Rios, ou obrigatória a execução de lagoas de retenção ou detenção para lançamentos em córregos, conforme projeto aprovado pelo município;
- Arborização urbana e paisagística nos passeios e nas áreas públicas, conforme projeto aprovado pelo município;
- Execução da faixa de circulação do passeio das classificadas como Vias Arteriais e Coletoras, no nível acabado;
- Sinalização viária horizontal e vertical, e disponibilização das placas para denominação das vias de circulação pública, praças e logradouros públicos; e
- Execução das medidas mitigadoras do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), caso existam.

Nos fundos dos vales e talvegues será obrigatório a reserva de faixa sanitária para o escoamento das águas pluviais e redes de esgotos, além das vias de circulação.

A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pela Prefeitura Municipal ficará condicionada à aprovação do DEMSUR (aqueles provenientes de áreas remanescentes de



loteamentos implantados a partir de 2016), bem como à prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infraestrutura básica:

- Rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;
- Rede de iluminação pública;
- Rede de abastecimento de água potável;
- Rede de esgoto sanitário;
- Sistema de escoamento de água pluvial, no mínimo guia e sarjeta;
- Vias de circulação pavimentadas.

Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada acima, em qualquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará, às suas expensas, a execução da infraestrutura faltante, como pré-condição para aprovação do projeto de desmembramento pela Prefeitura, devendo obedecer aos requisitos exigidos pelos órgãos competentes.

#### 2.4.4. Licenciamento urbanístico

A execução de parcelamento do solo na modalidade loteamento dependerá de licença da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente ou órgão correspondente, que será concedida ao interessado ou proprietário, de acordo com as etapas de tramitação detalhadas no **Quadro 2.4.4-1**, sendo elas:

- **Consulta Prévia**, com objetivo de validar a viabilidade, os requisitos urbanísticos e as diretrizes do sistema viário;
- **Aprovação do Projeto de Loteamento**, de acordo com as diretrizes estabelecidas na consulta prévia;
- **Termo de Compromisso** para garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura, em formato de caução;
- Termo de Verificação de Obras (**POVOA-SE**), termo de recebimento das obras de infraestrutura.

**Quadro 2.4.4-1:** Procedimentos necessários para o licenciamento de projetos de loteamento em Muriaé

Etapas de tramitação		Descrição
<b>Consulta prévia</b>	Solicitação da Consulta Prévia Responsável: Interessado	Requerimento com memorial descrevendo o que se pretende empreender - indicação do tipo de uso a que o loteamento se destina e a pretensão quanto ao seu fechamento <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cópia da Certidão atualizada da Matrícula do Imóvel, não superior a 30 dias da sua expedição</li> <li>• Croqui de localização do imóvel, com as referências suficientes para a sua perfeita identificação</li> </ul>
	Responsável (análise e emissão): Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente ou órgão correspondente	A Certidão da Consulta Prévia de Parcelamento deverá indicar: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conexão das vias existentes ou projetadas (diretrizes viárias), indicadas na legislação municipal vigente ou para atendimento da demanda futura</li> <li>• Zona(s) de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis e parâmetros urbanísticos de ocupação e parcelamento do solo aplicáveis</li> <li>• Localização aproximada dos terrenos destinados à área institucional e ao sistema de lazer, com priorização da continuidade das áreas verdes existentes na gleba e no seu entorno</li> <li>• Áreas de risco, inaptas à ocupação urbana sem prévia solução</li> </ul>
		A Certidão da Consulta Prévia tem validade 12 meses
<b>Aprovação do Projeto de Loteamento</b>	Solicitação da aprovação do projeto de loteamento Responsável: Interessado	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certidão atualizada da Matrícula do imóvel, não superior a 30 dias da sua expedição</li> <li>• Certidão Negativa de Débitos de IPTU</li> <li>• Certidão Negativa de Débitos de tributos federais (original ou cópia conferida pelo servidor)</li> <li>• Cópia da Certidão de Consulta Prévia expedida pelo município</li> <li>• Três vias da Planta do Levantamento Planialtimétrico Cadastral da área, com curvas de nível de metro em metro, em escala compatível com a dimensão territorial da área, demonstrando com precisão todos os elementos considerados relevantes para o parcelamento, como: córregos, nascentes, afloramento de pedra ou rocha, árvores isoladas e maciços arbóreos, todas as vias públicas do entorno e que confrontam com a área, postes, poços de visita de esgoto e caixas de coleta de águas pluviais no entorno próximo etc., e mais elementos que se julgue necessário para tal fim</li> <li>• Três vias do projeto urbanístico completo do o parcelamento pretendido, contemplando lotes, quadras, configuração da área institucional e do sistema de lazer, integração das vias de circulação e das quadras do projeto de loteamento com as vias existentes e projetadas, indicações das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações</li> </ul>

Etapas de tramitação	Descrição
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memorial Descritivo e justificado, em três vias, contendo:</li> <li>• Descrição sucinta do empreendimento, com as características individuais de todos os seus componentes</li> <li>• As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes</li> <li>• Memorial descritivo das áreas públicas</li> <li>• Enumeração dos equipamentos urbanos comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública</li> <li>• Descrição das confrontantes da gleba com indicação do nome dos proprietários e das respectivas matrículas</li> <li>• 3 vias do Laudo de Susceptibilidade a Problemas Geotécnicos (projeto de sondagem)</li> <li>• Três vias do projeto de drenagem pluvial, a ser aprovado pelo DEMSUR</li> <li>• Três vias do projeto de rede de esgotamento sanitário completo, a ser aprovado pelo DEMSUR</li> <li>• Três vias do projeto da rede de abastecimento de água potável completo, a ser aprovado pelo DEMSUR</li> <li>• Três vias do projeto de terraplanagem</li> <li>• Três vias do projeto de pavimentação completo</li> <li>• Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), caso o empreendimento se enquadre na exigência legal estabelecida pelo Plano Diretor</li> <li>• Três vias do cronograma físico financeiro da execução das obras de parcelamento</li> <li>• Contrato padrão a ser firmado entre o empreendedor e os compradores, se houver</li> <li>• Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente quitada e assinada pelo(s) profissional(is) responsável(is) envolvido(s) nos projetos</li> <li>• Após a aprovação do projeto de loteamento, o interessado deverá entregar o Projeto Urbanístico do parcelamento do solo, em formato "DWG", georreferenciado, considerando a Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM SGR: SIRGAS2000 Meridiano Central 45° W, para atualização do mapa da cidade</li> </ul>
Responsável (análise e emissão): Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente ou órgão correspondente	Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Secretaria responsável, dando publicidade por meio de decreto

Etapas de tramitação		Descrição
<p><b>Termo de Compromisso</b></p> <p>Responsáveis: Interessado e Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente ou órgão correspondente</p>		Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, é obrigatória a prestação de caução
		No ato de recebimento da aprovação do projeto de loteamento emitido pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso, ao qual estará anexada proposta de instrumento de garantia de execução de todas as obras de sua responsabilidade
		O instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor poderá ser representado por: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hipoteca de lotes ou unidades autônomas no próprio empreendimento, com o devido registro na matrícula dos imóveis dado em garantia</li> <li>• Hipoteca de outros imóveis, no mesmo município</li> <li>• Seguro fiança, ou similar</li> </ul>
		As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei
		Se a caução se der na forma de carta de fiança bancária, a mesma ficará em depósito na conta pública indicada pelo órgão competente do Poder Executivo, contendo cláusula de correção monetária e prazo de no mínimo o previsto no cronograma das obras acrescido de 12 (doze) meses.
		Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, confirmados por meio da emissão do Povo-a-se, o município liberará as garantias de sua execução Fica facultado ao loteador, após executados os serviços de infraestrutura básica do loteamento (obras de terraplenagem, drenagem, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica), requer a liberação de 50% da garantia prestada, o que se dará através da emissão de certidão de liberação de caução A garantia remanescente será liberada apenas quando da entrega definitiva do loteamento devidamente concluído e da expedição do termo de verificação de execução de obras, emitido pelo órgão municipal responsável.
		O empreendedor terá prazo máximo de <b>48 meses</b> , a contar da data de publicação do decreto de aprovação do parcelamento ou expedição do alvará de licença, para executar os serviços e obras de infraestrutura exigidos *Para os casos de desmembramento, o empreendedor terá prazo máximo de 12 meses, a contar da data de aprovação do projeto para executar os serviços e obras de infraestrutura exigidos

Etapas de tramitação		Descrição
		A não execução das obras, dentro do prazo previsto no cronograma físico-financeiro apresentado pelo interessado, implicará a adjudicação da caução para regularização das obras, por parte do município, desde que justificado por procedimento técnico, e com notificação imediata ao proprietário, respeitado o prazo mínimo de 5 (cinco) dias para defesa
<b>Povoa-se</b>	Solicitação do Povoa-se Responsável: Interessado	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Termo de Recebimento da infraestrutura de água, esgoto e drenagem pelo DEMSUR e de iluminação pública</li> <li>• Atestado de qualidade dos materiais empregados nas obras de drenagem pluvial, sinalização, etc.</li> <li>• Laudos técnicos das guias e sarjetas, à razão de uma amostra a cada 200 metros</li> <li>• “As Built” dos projetos urbanísticos, de drenagem, de sinalização, das redes de energia e iluminação com a localização dos postes, das redes de água e esgoto, todos aprovados pelos órgãos competentes ou concessionárias, em duas cópias impressas e no formato digital, em “DWG” e/ou “SHP”, georreferenciados, considerando a Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM SGR: SIRGAS2000 Meridiano Central 45° W</li> <li>• Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) pela execução das obras</li> <li>• Certidão Negativa dos tributos municipais</li> </ul>
	Emissão do Povoa-se Responsáveis: Interessado e Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente ou órgão correspondente	<p>Vistoria para recebimento das obras de demarcação das quadras e lotes, arruamento, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, sinalização viária, drenagem, arborização urbana e medidas mitigadoras do EIV</p> <p>Realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente ou órgão correspondente expedirá o Povoa-se, liberando o parcelamento do solo para registro no Cartório de Registro de Imóveis, o qual deverá ocorrer juntamente com a averbação e liberação das matrículas individualizadas das áreas públicas municipais</p>

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

Destaca-se que os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo interessado são de responsabilidade única e exclusiva deste e do(s) responsável(is) técnico, não cabendo à Prefeitura Municipal quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

Apresentado o requerimento e documentos de que trata a presente Seção, a Prefeitura poderá solicitar, quando entender necessário, outros documentos e/ou estudos técnicos adicionais e complementares, laudos técnicos específicos e outras informações de interesse, para a análise com segurança do parcelamento do solo pretendido.

É de obrigação exclusiva do Poder Público e seus concessionários, de acordo com os contratos vigentes:

- Após a averbação do Povoá-se, a operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar, além das áreas destinadas a uso público, excluindo aquelas objeto de Concessão de Direito Real de Uso no caso dos loteamentos de acesso controlado;
- Indicação e disponibilização dos pontos de conexão necessários para a implantação dos elementos de infraestrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento, a ser efetuada pelo empreendedor

A execução de parcelamento do solo na modalidade **desmembramento, desdobro e remembramento** dependerá de licença da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente ou órgão correspondente, que será concedida ao interessado ou proprietário, de acordo com as etapas de tramitação detalhadas abaixo, a saber:

- **Consulta Prévia**, a ser emitida pela Prefeitura Municipal, com **validade de 12 meses**, que deverá informar se o local já é ou tem a possibilidade, por parte e responsabilidade exclusiva do interessado, de ser provido por guias, sarjetas, rede de energia, iluminação pública, abastecimento de água e sistema de esgoto, apresentando para esse fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:
  - o Cópia da Certidão atualizada da Matrícula do Imóvel, não superior a 30 dias da sua expedição; e
  - o Croqui de localização do imóvel, com as referências suficiente para sua perfeita identificação.
- **Aprovação do parcelamento do solo**, cujo interessado deverá apresentar requerimento acompanhado dos seguintes documentos:
  - o Cópia da Certidão atualizada da Matrícula do Imóvel, não superior a 30 dias da sua expedição;
  - o Três vias do projeto planialtimétrico do parcelamento em escala compatível com a dimensão territorial da área total;

- o Três vias do memorial descritivo de todas as áreas ou lotes parcelados, bem como da área remanescente, se houver;
- o Certidão ou atestado do DEMSUR e da ENERGISA, informando a existência ou a possibilidade de prover o parcelamento com abastecimento de água potável, afastamento de esgotos sanitários, iluminação pública e rede de energia elétrica.
- o Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente quitada e assinada pelo(s) profissional(is) responsável(is) envolvido(s) nos levantamentos e projetos;
- o Certidão Negativa de Débitos Municipais atualizada, da área em questão.

O interessado deverá apresentar à Municipalidade no prazo de 6 meses o registro do desmembramento junto ao Registro de Imóveis de competência, sob pena de caducidade da aprovação.

No caso da obrigatoriedade de implantação de infraestrutura por parte do empreendedor, conforme define o **item 2.4.3**, o interessado deverá proceder com o **Termo de Compromisso** para a prestação de caução e solicitar **Povoa-se** nos moldes do processo de loteamento estabelecido pelo **Quadro 2.4.4-1**.

#### 2.4.5. Responsabilidade, infrações e penalidades

Toda a tramitação de processos de ordenamento territorial de Muriaé, cujo regramento é estabelecido por este capítulo, deve obrigatoriamente apresentar a indicação do(a) responsável técnico(a), devidamente habilitado(a) pelo órgão de classe e cadastrado (a) na Prefeitura Municipal. Neste contexto, considera-se que:

- A fiscalização é de responsabilidade do Poder Executivo e de todos os moradores locais, que poderão pronunciar-se através de denúncia, no exercício de sua cidadania; e
- Responde, solidariamente, pelo empreendimento ou atividade exercida o proprietário, o responsável legal pelo imóvel, o possuidor e aquele praticar a infração.

Propõe-se que sejam atribuídas aos diferentes órgãos municipais as seguintes funções:

- Sala Mineira do Empreendedor:
  - o Validar e/ou enquadrar os usos não residenciais no âmbito da análise e expedição do Alvará de Funcionamento, conforme **Anexo I e Anexo II**, atentando ao zoneamento e aos níveis de incomodidade do empreendimento;
  - o Estruturar e gerenciar o canal de recebimento de denúncias e reclamações quanto às infrações de uso do solo;

- Solicitar à fiscalização a verificação do cumprimento dos níveis de incomodidade e/ou as medidas mitigadoras indicadas no **Quadro 2.3.1-2**, sempre que julgar necessário ou quando provocada, devendo proceder com as devidas providências caso seja identificada alguma irregularidade;
- Indeferir a renovação ou cassar o alvará de funcionamento que eventualmente for concedido sem a observância das normas estabelecidas pela revisão da LUOS.
- **Fiscalização Ambiental:**
  - Monitorar os critérios de poluição sonora, poluição atmosférica, vibração e periculosidade, apresentados no **Quadro 2.3.1-2**, referentes ao cumprimento das medidas mitigadoras quanto ao uso do solo, devendo proceder com as devidas providências caso seja identificada alguma irregularidade.
- **Fiscalização de Obras:**
  - Monitorar o critério de geração de tráfego, apresentado no **Quadro 2.3.1-2**, referentes ao cumprimento das medidas mitigadoras quanto ao uso do solo, devendo proceder com as devidas providências caso seja identificada alguma irregularidade.
  - Fiscalizar o cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos **Quadros 2.3.4-2 e 2.3.4-3** quanto à ocupação do solo e a exigência de quantidade mínima de vagas de estacionamento;
- **Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente:**
  - Considerar as normas de uso e ocupação do solo na análise do licenciamento de obras e urbanístico;
  - Gerenciar a aprovação de projetos de parcelamento do solo, devendo envolver todos os órgãos competentes responsáveis pela análise dos projetos complementares;
  - Estruturar e gerenciar o canal de recebimento de denúncias e reclamações quanto às infrações de ocupação do solo;
  - Solicitar à fiscalização a verificação do cumprimento das regras de ocupação do solo, indicadas nos **Quadros 2.3.4-2 e 2.3.4-3**, sempre que julgar necessário ou quando provocada, devendo proceder com as devidas providências caso seja identificada alguma irregularidade;
  - Indeferir ou cassar o licenciamento de obra e/ou urbanístico que eventualmente for concedido sem a observância das normas estabelecidas nesta proposta.

#### 2.4.6. Infrações e penalidades do Uso e Ocupação do Solo

Sugere-se que sejam estabelecidas as seguintes infrações às regras de Uso e Ocupação do Solo de Muriaé:



- Desenvolver atividade econômica (nR) sem a licença de funcionamento de atividade ou com a licença autorizada para categoria de uso diferente daquela constante de respectiva licença;
- Ultrapassar os limites máximos de tolerância (critérios de incomodidade) para níveis de poluição sonora, poluição atmosférica, geração de tráfego, vibração e periculosidade;
- Construir edificação em desacordo aos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo;
- Modificar o uso e/ou os parâmetros de uma edificação, incluindo as vagas obrigatórias, parcial ou integralmente, sem autorização e verificação da permissividade pelo poder público; e
- Provocar danos ambientais e/ ou ao ambiente construído (equipamentos, benfeitorias públicas, infraestrutura urbana) durante a implantação de empreendimentos, instalação de atividades, ou ainda durante sua operação.

Sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente ou órgão correspondente, propõe-se que sejam aplicadas as seguintes penalidades, sucessivas e cumulativamente, quanto a não observância dos regramentos, as quais deverão ser devidamente justificadas quando de sua aplicação:

- Notificação, determinando a imediata regularização da situação em prazo fixado pela autoridade competente, devendo o responsável prestar esclarecimentos sobre as soluções aplicadas, no prazo máximo de 90 dias;
- A notificação já deve estar vinculada ao pagamento de multa por parte do responsável/interessado no valor de 0,5 (meio) UPFM (Unidade Padrão Fiscal do Município de Muriaé) por m<sup>2</sup> de terreno, multiplicado pelo número de pavimentos, determinando a imediata regularização da situação em 30 dias corridos ou prazo a ser fixado pela autoridade competente, devendo o responsável prestar esclarecimentos sobre as soluções aplicadas, no período estabelecido;
- Se persistir, após 30 dias da primeira notificação, uma segunda autuação deve ser feita, sendo que a multa deve equivaler ao dobro da primeira, junto com uma nova intimação determinando a imediata regularização da situação;
- Após 60 dias corridos da segunda autuação, uma terceira deve ocorrer, com multa no triplo da primeira seguida por:
  - o Interdição imediata dos usos ou atividades contrários aos dispositivos desta lei com a cassação do Alvará de Funcionamento; ou
  - o Embargo sumário da obra ou edificação iniciada sem aprovação prévia da autoridade competente, ou em desacordo com os termos do projeto aprovado (cassação do Alvará de Construção ou Regularização) ou com as demais disposições desta lei; e
- Caso a irregularidade não seja sanada pelo interessado nos prazos estabelecidos, propõe-se a demolição de obra.

Ademais, como medida que pune a reincidência, sugere-se aplicação de multa em dobro ao infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza da cometida anteriormente, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

#### 2.4.7. Infrações e penalidades do Parcelamento do Solo

A infração a qualquer dispositivo da proposta de parcelamento do solo acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas pela Lei Federal nº 6.766/79, a aplicação das seguintes penalidades, sucessiva e cumulativamente:

- Notificação, determinando a imediata regularização da situação em prazo fixado pela autoridade competente, devendo o responsável prestar esclarecimentos sobre as soluções aplicadas, no prazo estabelecido;
- A notificação já deve estar vinculada ao pagamento de multa por parte do responsável/interessado, na forma de penalidade pecuniária, à razão de 0,2 UPFM / m<sup>2</sup> de área bruta do parcelamento, determinando a imediata regularização da situação em 30 dias corridos ou prazo a ser fixado pela autoridade competente, devendo o responsável prestar esclarecimentos sobre as soluções aplicadas, no período estabelecido;
- Se persistir, após 30 dias da primeira multa, uma segunda autuação deve ser feita, sendo que a multa deve equivaler ao dobro da primeira, seguida por:
  - o Embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta lei ou aos projetos aprovados;
  - o Interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento do solo, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros.
  - o Cassação da licença para parcelar, se houver.

O empreendedor que tiver parcelamento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura vencido e não executado, não obterá aprovação de novos parcelamentos do solo no município, até que a primeira situação seja regularizada.

Por fim, destaca-se que a prefeitura Municipal poderá intervir no parcelamento, nos termos da legislação federal sempre que constar paralisação dos serviços e obras por prazo superior a 120 dias corridos, por meio de:

- Notificação ao empreendedor para retomar as obras paralisadas dentro do prazo máximo de 30 dias, sobre pena de intervenção no parcelamento;

- Esgotado o prazo concedido sem que o empreendedor cumpra a determinação administrativa, a prefeitura municipal poderá dar início aos procedimentos legais visando à intervenção, da qual notificará o empreendedor;
- Decorridos 180 dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade do empreendedor retomar a plena execução do projeto de parcelamento do solo, a Prefeitura Municipal, através de licitação, concluirá os serviços e obras faltantes e executará as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o empreendedor de responder por gastos superiores à garantia que forem realizadas, nem das demais medidas administrativas e judiciais cabíveis.

## 2.5. Destaques da inovação da proposta de zoneamento

- Enquadramento dos usos não residenciais a partir de critérios de incomodidades e estabelecimento de medidas de mitigação do impacto;
- Classificação das atividades com base no CNAE, permitindo maior facilidade no seu enquadramento para fins de licenciamento e emissão de Certidões de Uso;
- Criação do CAT, com o objetivo de centralizar e direcionar os casos específicos de aplicação dos parâmetros de uso, agilizando e qualificando o processo interno de aprovação de usos não residenciais; e
- Parâmetros de ocupação definidos por zona de uso e não mais conforme a tipologia da edificação (TE 1, TE2, TE 3, etc);
- Inclusão do gabarito como parâmetro, o qual prevê a altura máxima permitida de acordo a zona de uso e ocupação em que se insere a edificação, direcionando a verticalização para as zonas onde há infraestrutura de suporte e restringindo nas áreas de Interesse Histórico- Cultural;
- A definição das zonas a partir da vocação e do perfil de ocupação territorial, em contraponto ao uso atual, que propõe a divisão da cidade em zonas conforme a atividade principal exercida, por exemplo, Zona Comercial e Zona Industrial, restringindo os usos;
- Adesão à atual dinâmica territorial e econômica de Muriaé, com foco na funcionalidade urbana, através da integração entre os usos, permitindo a qualificação da infraestrutura e a melhoria da qualidade de vida nos bairros e nos distritos;
- Definição de zonas específicas para os sete distritos;
- Elaboração de mapas de zoneamento em escala adequada à análise urbana e georreferenciados, permitindo a melhor visualização dos limites e precisão na indicação das zonas; e
- Desenvolvimento dos perímetros das zonas a partir de critérios claros como marcos físicos, sistema viário, rios e divisas de terreno, evitando desta forma a sobreposição de zonas em um mesmo lote.
- Simplificação da leitura e aplicação da legislação de modo a permitir que o cidadão realize consultas informais para enquadramento das atividades de forma mais assertiva.

### 3. MATRIZES PARA PROPOSTA DO CÓDIGO DE OBRAS

No conjunto de legislações urbanísticas, cuja missão principal é assegurar que as funções sociais da cidade e da propriedade sejam cumpridas, o Código de Obras exerce o papel de ser o instrumento legal que estabelece os procedimentos relativos à atividade edilícia, o que envolve a elaboração de projetos, o licenciamento de obras e a fiscalização da regularidade das edificações.

A seguir, será apresentada a proposta de revisão da norma, a qual envolve aspectos de:

- Sustentabilidade, tais como eficiência energética, o reuso de água e o uso consciente dos recursos naturais;
- Acessibilidade;
- Segurança; e
- Habitabilidade das edificações.

#### 3.1. Desafios identificados

A eficácia de uma lei reside na sua aplicabilidade e consequente observância de suas disposições pela sociedade. O Código de Obras – CO de Muriaé, instituído pela Lei Municipal nº 1.232/87, além de se encontrar desatualizado em relação à dinâmica social, também requer atualização frente às legislações estaduais e federais vigentes e às normas técnicas elaboradas por outras entidades, tal como a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Diante deste contexto, a revisão do Código de Obras de Muriaé deverá responder aos seguintes desafios:

- Regramento edilício desatualizado frente ao atual contexto urbano e social da cidade;
- Ausência de referência às normas já elaboradas ou instituídas por órgãos especializados pertinentes às atividades de obra e edificação;
- Trâmites e procedimentos que envolvem o licenciamento não são definidos de forma clara;
- Carência de responsabilidades do profissional responsável envolvido no processo construtivo;
- Forte presença de práticas irregulares nas construções, devido a dificuldade de fiscalização e ausência de regras para penalização; e
- Carência de cadastro de imóveis no município.

### 3.2. Conceituação e objetivos

A Lei Municipal nº 1.232, que ordena a atividade edilícia no município desde 1987, é composta por 126 artigos, distribuídos em 22 capítulos, e institui o sistema administrativo municipal para a expedição de licenças de construção, alvarás e medidas correlatas. A norma estabelece critérios para disciplinar os projetos, regular os canteiros de obras e as construções, além de atribuir responsabilidades aos agentes envolvidos no processo construtivo.

Considerando os avanços constitutivos e tecnológicos alcançados ao longo das últimas três décadas, a premente revisão do Código de Obras tem como objetivos:

- Simplificar o processo administrativo, reduzindo as barreiras burocráticas ao licenciamento de construções que acabam por induzir a informalidade;
- Incorporar critérios para condições de estabilidade, salubridade, habitabilidade, acessibilidade e sustentabilidade das edificações;
- Promover os princípios de cidadania, isonomia e desenvolvimento urbano sustentável; e
- Estabelecer métodos fiscalizatórios e de atribuição de responsabilidades.

Importante destacar a urgente necessidade de se instituir um cadastro imobiliário, para o controle da regularidade dos imóveis do município, o qual pode ser estabelecido no formato SQL – Setor/Quadra/Lote, como já é utilizado por outras cidades brasileiras. Através do número de cadastro, é possível levantar o histórico da edificação, no que concerne a sua regularidade perante a legislação edilícia, assim como os dados do(s) proprietário(s).

Dessa forma, a revisão do CO vem propor a efetivação do **Cadastro Imobiliário de Muriaé**, como medida complementar, que irá ordenar os processos de aprovação, regularização, ampliação, reforma e demolição de edificações.

### 3.3. Código de Obras

Considerando os objetivos elencados acima, a proposta de revisão do Código de Obras de Muriaé está estruturada em seis temas principais:

- i. Direitos e responsabilidades;
- i. Classificação das obras e edificações;
- ii. Licenciamento;
- iii. Execução e segurança das obras;
- iv. Condições relativas às edificações; e
- v. Fiscalização e sanções.

### 3.3.1. Direitos e responsabilidade

O instituto da propriedade se identifica como um direito de caráter absoluto, sendo exercido por seu titular (proprietário). Este conceito teve sua perspectiva ampliada a partir da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e do Código Civil de 2002, quando ocorreu a efetivação do conceito de função social da propriedade urbana, como medida necessária à garantia da prevalência do interesse público no direito de construir.

Este direito, porém, apresenta limitações administrativas e ambientais, devendo considerar as relações de vizinhança estabelecidas pela sociedade. As implicações jurídicas da construção civil abrangem responsabilidades tanto dos profissionais envolvidos como do(s) proprietário(s), seja este pessoa física ou jurídica, o que inclui:

- Regulamentação profissional;
- Obrigação da observância da legislação municipal, estadual e federal; e
- Manutenção da qualidade do espaço construído.

A **Tabela 3.3.1-1** apresenta as principais responsabilidades dos atores envolvidos no licenciamento.

**Tabela 3.3.1-1:** Tabela com as responsabilidades envolvidas no licenciamento

Agente	Responsabilidades	Obs.
Proprietário(s)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protocolizar requerimento junto à prefeitura</li> <li>• Apresentar documentação pessoal e do imóvel atualizada</li> <li>• Contratar profissionais habilitados junto ao CREA / CAU para realização de projetos e execução das obras</li> <li>• Garantir a segurança dos pedestres e dos imóveis vizinhos durante as obras de construção, reforma ou demolição.</li> <li>• Apresentar Declaração de Conformidade à legislação vigente</li> </ul>	O proprietário pode nomear representante legal
Profissionais	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apresentar registro junto ao respectivo órgão de classe</li> <li>• Registrar-se na Prefeitura Municipal de Muriaé</li> <li>• Emitir e apresentar anotação ou registro de responsabilidade técnica</li> <li>• Apresentar Declaração de Conformidade à legislação vigente</li> </ul>	Permitido profissionais distintos para cada área ou etapa da obra
Executivo Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisar os requerimentos de alvará de aprovação, demolição, construção, regularização e habite-se</li> <li>• Aprovar ou autorizar os pedidos de aprovação, demolição, construção, regularização e habite-se</li> <li>• Fiscalizar as obras</li> <li>• Autuar as infrações</li> </ul>	Responsáveis: Técnicos da Secretaria de Obras (engenheiros, arquitetos, outros) Fiscal de Obras

Agente	Responsabilidades	Obs.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Manter cadastro dos profissionais habilitados, junto aos órgãos de classe para exercício da atividade no município, atualizado</li> </ul>	

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

É possível notar que a tabela acima apresenta duas inovações frente ao CO em vigor, que envolvem:

- Necessidade de criação de cadastro dos profissionais habilitados junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou ao Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo – CAU, que forem contratados para elaboração do projeto e para execução da obra;
- Obrigação de **Declaração de Conformidade** em relação à legislação e normas técnicas vigentes, a ser emitida pelos profissionais habilitados (vide **Quadros 3.3.6-1 e 3.3.6-2**).

Destaques da inovação da proposta:

- Definição de responsabilidades dos envolvidos no processo de construção;
- Registro dos profissionais habilitados e dados cadastrais atualizados anualmente; e
- Exigência da Declaração de Conformidade em relação à legislação e normas técnicas vigentes.

### 3.3.2. Classificação das obras e edificações

A proposta de revisão do CO classifica as edificações em três categorias, de acordo com seu porte e complexidade, a saber:

- i. Edificações residenciais unifamiliares até 200 m<sup>2</sup>;
- ii. Edificações de uso residencial multifamiliar e/ou de uso não residencial, com área construída até 930 m<sup>2</sup> (para residencial unifamiliar entre 201m<sup>2</sup> e 930m<sup>2</sup>);
- iii. Edificações especiais de qualquer porte (escolas, hipermercados, centros atacadistas, centros comerciais e empresariais, igrejas, teatros, cinemas, casas noturnas, postos de combustíveis, clubes, hotéis, clínicas, laboratórios e casas de saúde), de uso residencial multifamiliar e/ou de uso não residencial com área construída maior que 931 m<sup>2</sup>.

De maneira geral, todas as novas edificações deverão observar as normas de acessibilidade e segurança, conforme estabelecido pela NBR 9050 e as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros, em especial as que concentram grande quantidade de pessoas, como cultos e convenções. Tais normas permitem responder à preocupação, por parte da municipalidade, quanto aos aspectos de segurança das edificações.

Os edifícios especiais deverão estar em conformidade com as normas específicas de cada tipo de ocupação ou atividade, por exemplo, as “Normas para Projetos Físicos de Estabelecimentos Assistenciais de Saúde”, do Ministério da Saúde<sup>3</sup>.

As principais normas técnicas elaboradas pela ABNT, que tratam de elementos edificativos e de projeto, estão indicadas abaixo na **Tabela 3.3.2-1** e as instruções técnicas do Corpo de Bombeiros, na **Figura 3.3.2-1**. Este arsenal encontra-se disponível tanto na forma impressa como eletrônica, permitindo que o CO faça uma remissão normativa no corpo da lei, ao invés de especificar regras sobre assuntos já discutidos e reconhecidos nacionalmente.

**Tabela 3.3.2-1:** Principais Normas Técnicas Brasileiras – NBR incidentes na construção civil

<b>Norma</b>	<b>Assunto / Título</b>
NBR 5.354	Estipula condições para instalações elétricas prediais
NBR 5.626	Trata da hidráulica e instalações prediais de água fria
NBR 5.688	Versa sobre o sistema predial de água pluvial, esgoto sanitário e ventilação
NBR 6.118	Refere-se aos projetos de estruturas de concreto
NBR 6.122	Diz respeito ao projeto e à execução de fundações
NBR 6.135	Relacionada à segurança, trata de chuveiros automáticos para a extinção de incêndios
NBR 6.401	Instalações centrais de ar-condicionado para conforto - Parâmetros básicos de projeto
NBR 7.678	Oferece orientações para garantir a segurança dos trabalhadores em obras
NBR 8.953	Estabelece a classificação pela massa específica, por grupos de resistência e consistência de concreto para fins estruturais
NBR 9.050	Trata da acessibilidade à edificações, mobiliários equipamentos e espaços urbanos
NBR 9.077	Fornece orientações para saídas de emergência em edificações
NBR 11.706	Define padrões para vidros na construção civil
NBR 12.237	Projetos e instalações de salas de projeção cinematográfica
NBR 13.531	Trata sobre a elaboração de projetos de edificações
NBR 13.867	Trata sobre o revestimento interno de paredes e tetos com pasta de gesso
NBR 14.037	Diz respeito à operação, uso e manutenção de edificações
NBR 15.575	Norma de desempenho de edificações
NBR 15.965-3	Define o sistema de classificação da informação da construção e processos da construção
NBR 16.280	Apresenta regras e condições para reformas em edificações

<sup>3</sup> [http://bvsm.sau.gov.br/bvs/publicacoes/normas\\_montar\\_centro\\_.pdf](http://bvsm.sau.gov.br/bvs/publicacoes/normas_montar_centro_.pdf). Acessado em janeiro de 2022.



Norma	Assunto / Título
NBR 16.337	Fornecer princípios e diretrizes gerais para o gerenciamento de riscos em projetos
NBR 16.366	Discorre sobre a qualificação e perfil de profissionais telhadistas para a construção civil

Fonte: SIENGE, 2022. Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

**Figura 3.3.2-1:** Cartilha Licenciamento de Empresas junto ao Corpo de Bombeiros



Fonte: SEBRAE – MG, 2017.

Em relação às normas da ABNT, uma análise mais detalhada da NBR 15.575, que trata do desempenho das edificações, nota-se a existência de requisitos gerais para a obra e para os sistemas que compõem o edifício, sendo elencados cinco itens:

- Estrutura;
- Pisos;
- Cobertura;
- Vedações;
- Sistemas hidrossanitários.

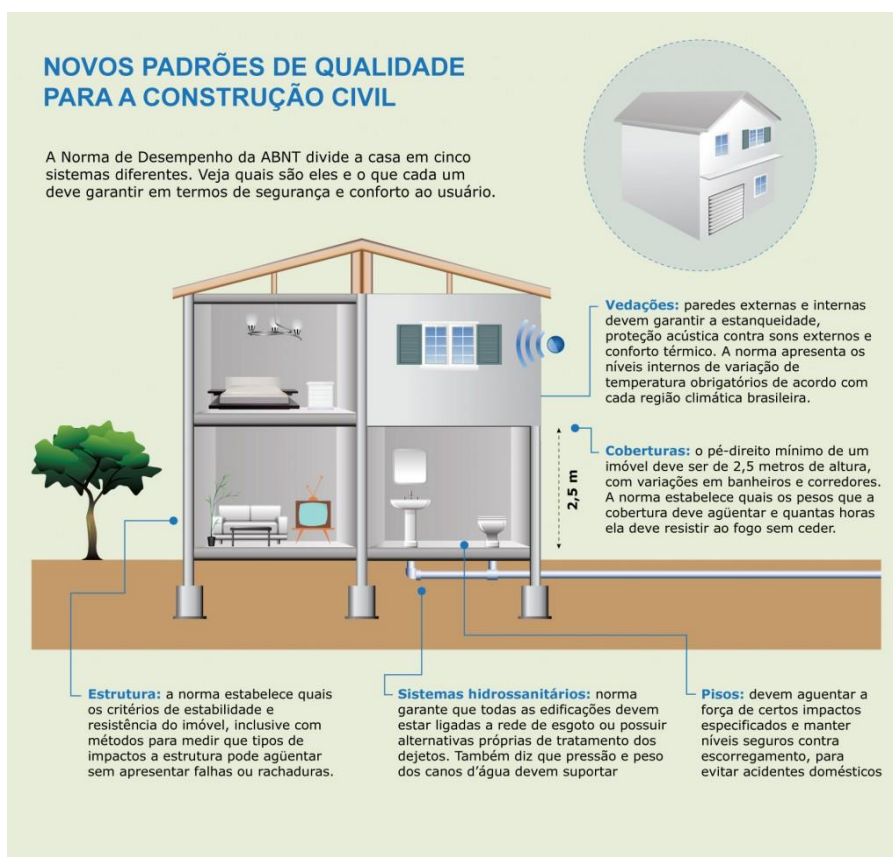
Para cada um deles, a NBR estabelece:

- i. Critérios objetivos de qualidade e os procedimentos para medi-los;

- ii. Aspectos de proteção acústica, para abafar sons externos dentro de uma medida pré-determinada; e
- iii. Conjunto de situações de risco para o imóvel, com medidas e instruções para medir se os sistemas são seguros.

Trata-se de um documento de alto nível técnico, que visa orientar fabricantes de materiais, projetistas e construtores, conforme ilustra a **Figura 3.3.2-2**, elaborada pelo CAU/BR<sup>4</sup>, com foco na segurança e no conforto das edificações.

**Figura 3.3.2-2:** Padrões de qualidade para a construção civil, estabelecidos pela NBR 15.575



Fonte: CAU/BR, 2013.

Em relação às habitações de interesse social – HIS, o Instituto de Pesquisas Tecnológicas – IPT<sup>5</sup> elaborou documentos que visam auxiliar a adaptação dos projetos de HIS à NBR 15.575. Esses documentos se constituem como ferramentas de apoio aos órgãos públicos e à toda cadeia

<sup>4</sup> <https://www.caubr.gov.br/mudancasnormadesempenho/>. Acessado em janeiro de 2022.

<sup>5</sup> [http://www.ipt.br/noticias\\_interna.php?id\\_noticia=1075](http://www.ipt.br/noticias_interna.php?id_noticia=1075). Acessado em janeiro de 2022.

produtiva da construção civil, para dar maior agilidade e segurança na avaliação e desenvolvimento de projetos e empreendimentos.

Vale lembrar que a ABNT, através da Comissão de Estudo Especial de Circo (ABNT/CEE-223), está desenvolvendo atividades normas técnicas no campo de circos, compreendendo projeto, instalação, fabricação, montagem, operação e manutenção no que concerne a terminologia, requisitos e ensaios (assunto abordado no Art. 66 do CO vigente).

Os documentos produzidos pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária – ANVISA<sup>6</sup> e pela Secretaria de Estado de Saúde<sup>7</sup> sobre arquitetura e engenharia hospitalar, também se caracterizam como normativos e devem ser observados para aprovação de projeto e de obras em Muriaé - se não obedecer a suas disposições os projetos que necessitam de alvará sanitário não serão aprovados. Essas publicações apresentam uma série de critérios e descrições de como devem ser projetados os diversos tipos de instalações (elétricas, gases, hidrossanitárias, climatização, etc.) de um estabelecimento assistencial de saúde. São enumeradas também as diversas normas complementares utilizadas nestes tipos de projetos.

Mais à frente neste documento (**Item 3.3.4**) serão apresentadas as Normas Regulamentadoras – NR que tratam das condições e meio ambiente na indústria da construção civil.

#### Destaques da inovação da proposta:

- Incorporação das normas técnicas já publicadas e reconhecidas nacionalmente, por meio de referências no corpo da lei; e
- Consideração de leis estaduais e federais pertinentes.

### 3.3.3. Licenciamento

O Capítulo II do CO em vigor aborda os procedimentos necessários para a obtenção de alvará e descreve como deve ser apresentado o projeto. Um dos destaques da lei é a obrigatoriedade de se indicar a cota máxima de inundação no projeto, conforme o parágrafo 4º do Art. 6º.

Para a solicitação de alvará para aprovação de projeto, construção, reforma (com aumento ou redução de área) demolição ou movimentação de terra, propõe-se que o protocolo de requerimento junto à prefeitura seja composto por, no mínimo:

---

<sup>6</sup> <http://antigo.anvisa.gov.br/en/arquitetura-e-engenharia-hospitalar> Acessado em janeiro de 2022.

<sup>7</sup> <https://www.saude.mg.gov.br/sobre/publicacoes/linha-guia-e-manuais/page/571-anexos-explicativos-sesmg>. Acessado em abril de 2022.

- Documentação do imóvel (matrícula ou escritura de compra e venda);
- Documentação pessoal do proprietário e do procurador se for o caso (CPF, RG e comprovante de residência);
- Procuração referente à contratação de profissional habilitado para a elaboração do projeto, o qual deve atender as responsabilidades apresentadas na **Tabela 3.3.1-1**.

Atualmente o alvará de construção é expedido quando da aprovação do projeto pela prefeitura e conforme o Art. 7º, inciso III, parágrafo 1º do CO, sendo exigida a indicação do profissional responsável técnico pela obra. A revisão da norma visa reforçar esse instrumento, propondo a instituição do **Alvará de Aprovação** independente do **Alvará de Construção**.

Este procedimento permite a alocação de profissionais de forma autônoma, cada qual responsável por sua esfera de atuação, entendendo que a construção pode ocorrer em um segundo momento no processo do licenciamento municipal. Assim como já utilizado por outros municípios, o **Alvará de Construção** pode ser solicitado até dois anos após a aprovação do projeto e se constitui no documento que dá início à obra e qualifica o responsável técnico pela construção.

Indica-se que seja requerida ainda uma **Declaração de Conformidade**, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico quanto à conformidade do projeto frente às leis urbanísticas e normas de desempenho. A mesma deverá incluir as obrigações quanto às instalações elétricas, hidráulica e gás, assim como ao Corpo de Bombeiros, no caso das edificações dos **Grupos ii e iii** conforme classificação abaixo.

A revisão do CO propõe que o licenciamento de projetos seja classificado em três grupos, considerando o porte:

- i. Licenciamento de residências unifamiliares até 200m<sup>2</sup> de área construída ;
- ii. Licenciamento de edificações de uso residencial unifamiliar acima de 201m<sup>2</sup> e residencial multifamiliar e/ou uso não residencial até 930m<sup>2</sup> de área construída; e
- iii. Licenciamento de edificações acima de 931m<sup>2</sup> de área construída.

Deste modo, a análise pode ser realizada de forma distinta. Para o **Grupo i**, propõe-se a adoção do **projeto simplificado**, prática já adotada por outros municípios, como Juiz de Fora, a qual possibilita menor grau de detalhamento da edificação. Para tal, os elementos devem ser representados em folhas sulfite até o padrão A0, sendo permitida folha única conforme o tamanho do lote, contendo:

- Implantação do lote, da via e calçada, faixas de preservação (quando houver) com dimensões e níveis;
- Indicação do norte magnético e croquis de localização sem escala;

- Pavimento térreo, com dimensionamento do perímetro, dos acessos, projeções superiores, vagas de estacionamento, rampas, recuo, afastamentos e indicação dos níveis;
- Representação do pavimento superior, quando houver dimensionamento do perímetro e indicação dos níveis;
- Corte longitudinal e transversal esquemático, com indicação do perfil natural do terreno;
- Localização e dimensionamento dos compartimentos voltados para iluminação e ventilação, conforme estabelece a presente proposta, cuja indicação é obrigatória para unidades habitacionais de até 90m<sup>2</sup> de área constituída;
- Tabela de áreas e parâmetros urbanísticos; e
- Declaração de Conformidade.

As plantas e cortes deverão atender à escala de 1:100 e a implantação até escala de 1:500.

As edificações do **Grupo ii** (edificações de uso residencial unifamiliar acima de 201m<sup>2</sup> e residencial multifamiliar e/ou uso não residencial até 930m<sup>2</sup> de área construída) requerem apresentação de **projeto completo**, conforme as normativas da ABNT para elaboração de projetos de edificações e representação gráfica de projetos de arquitetura (NBR 13532 e NBR 6492 respectivamente). Porém ressalta-se que a simplificação da proposta de Lei de Uso e Ocupação do Solo (**Capítulo 2**) poderá refletir na diminuição do tempo de análise dos processos. Cumpre destacar ainda que tais projetos devem atender às demais normas da ABNT e instruções técnicas do CB pertinentes. De acordo com o caso, poderá ser solicitada anuência do DEMSUR (Departamento Municipal de Saneamento Urbano) e do DEMUTTRAN (Departamento Municipal de Transportes e Trânsito).

Os projetos e obras maiores que 931m<sup>2</sup> de área construída (**Grupo iii**) devem respeitar aos itens apresentados no parágrafo anterior, além das normas específicas para cada tipo de atividade, como por exemplo, da ANVISA, da ANP (Agência Nacional de Petróleo), SEMAD (Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável) e outros, quando aplicáveis. Além do projeto completo, poderão ser solicitados pela prefeitura projetos complementares conforme a complexidade do empreendimento.

A **Tabela 3.3.3-1** indica os tipos de projeto e prazo de análise estimado, sendo que todos deverão atender ao carimbo padronizado pela PMM e conter as declarações obrigatórias.

**Tabela 3.3.3-1:** Tipo de projeto por grupo da edificação

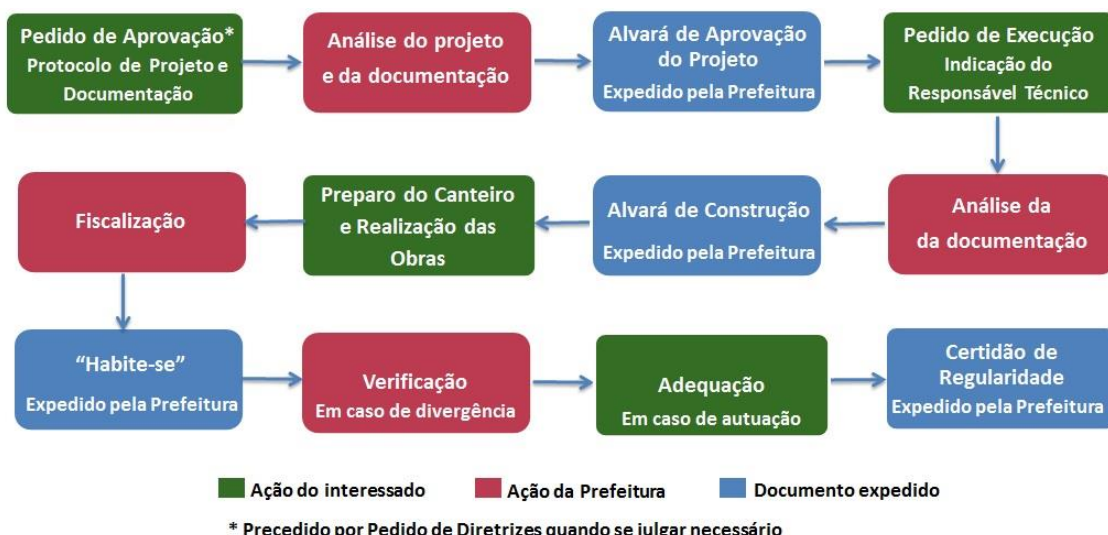
Edifício	Assunto / Título	Prazo
Residencial unifamiliar de até 200 m <sup>2</sup> de área construída	Projeto Simplificado	30 dias
Residencial unifamiliar acima de 201 m <sup>2</sup> de área construída Residencial Multifamiliar e/ou Não Residencial até 930m <sup>2</sup> de área construída	Projeto completo Atender: NBR / IT / DEMSUR / DEMUTTRAN	60 dias
Edificações de uso residencial ou não residencial acima de 931m <sup>2</sup> de área construída	Projeto completo / complementares conforme o caso Atender: NBR / IT / DEMSUR / DEMUTTRAN / SEMAD / ANVISA / ANP / conforme o caso	90 dias

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

Propõe-se que o “Pedido de Informações Inicial” (Art. 4 do CO atual) seja substituído pelo “**Pedido de Diretrizes**”, de caráter obrigatório para iniciar o processo de licenciamento de obras no município.

Dessa forma, o processo de licenciamento proposto pela **Figura 3.3.3-1** reforça a proposta de regulamentação de alvarás distintos para aprovação e para construção. Esta segmentação se faz necessária frente às irregularidades observadas e relatadas pela equipe de fiscalização.

**Figura 3.3.3-1:** Fluxograma do processo de licenciamento proposto



Elaboração: Geo Brasilis, 2019.

O “**Habite-se**” é emitido após a fiscalização da obra concluída pela equipe da prefeitura e será considerado documento hábil para:

- “Baixa” da responsabilidade técnica do profissional;

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar  
Vila Madalena - São Paulo - SP  
CEP 05440-000 - Brasil  
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial  
Planejamento Estratégico  
Gestão Ambiental  
[geobrasilis.com.br](http://geobrasilis.com.br)



- Legalização do imóvel junto ao cartório de registro de imóveis; e
- Emissão do alvará de funcionamento provisório.

No entanto, sugere-se a incorporação da **Certidão de Regularidade**, para o caso de ser constatada alguma desconformidade com o projeto que havia sido aprovado ou com a legislação e normas vigentes, posterior à emissão do “Habite-se”.

Neste caso, o proprietário será notificado, assim como o responsável técnico pela obra, para que a situação seja regularizada. Se as providências necessárias para a devida regularização não forem adotadas, o(s) proprietário(s), empreendedor(es) ou possuidor(es) do imóvel em questão poderão responder na esfera cível e criminal, solidariamente com o responsável técnico, caso este tenha participação comprovada.

A **Certidão de Regularidade** já é um documento requisitado por muitas instituições financeiras, para liberação de crédito, e por cartórios de registro de imóveis para averbar compra e venda, em vários municípios. Para o sucesso desta iniciativa, subentende-se a instituição do cadastro imobiliário, o qual permitirá manter atualizado o histórico da edificação e os dados do proprietário. Este instrumento requer certa periodicidade de fiscalização por parte da prefeitura, sendo que pode ser composta uma análise preliminar por meio de fotografias aéreas ou outro procedimento semelhante.

No que se refere à regularização de imóveis, está em vigor a Lei Complementar nº 5.836/2019, que estabelece normas e condições para a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações executadas sem o devido licenciamento, com base em alguns critérios. Dessa forma, propõe-se que a revisão do CO faça referência a esta nova legislação e suas alterações posteriores.

#### Destaques da inovação da proposta:

- Incorporação do projeto simplificado para imóveis residenciais unifamiliares até 200m<sup>2</sup> de área construída; e
- Regulamentação do Alvará de Aprovação e da Certidão de Regularidade.

#### 3.3.4. Execução e segurança das obras

O canteiro de obras é mencionado no Capítulo IV do CO vigente, especificamente do Art. 12 ao Art. 17, que apresenta um panorama simples de como deve ser constituído um canteiro de obras e traz a preocupação em relação à estabilidade do terreno, à proteção aos terceiros e ao nivelamento. A discrepância em relação aos dados do projeto pode resultar em embargo da obra, conforme informa o parágrafo 2º do Art. 17.

Destaca-se que atualmente existem normas mais complexas que regulam a atividade das construtoras, como é o caso da Norma Regulamentadora 18, que trata das “Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção”, instituindo a elaboração e o cumprimento do Programa de Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção – PCMAT. No âmbito da prevenção de acidentes, a norma estabelece a Comissão Interna de Prevenção contra Acidentes – CIPA, formada por trabalhadores da empresa de construção.

Esta norma, associada à NBR 9061, que trata da “Segurança de escavação a céu aberto”, institui a obrigatoriedade de emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, para os serviços de movimentação de terra realizados, objetivando que sejam minimizados os riscos de acidentes e potencializado o padrão de qualidade no canteiro de obras.

A **Tabela 3.3.4-1** compila as principais normas que tratam sobre o tema da segurança, as quais serão referenciadas no corpo da nova lei do Código de Obras.

**Tabela 3.3.4-1:** Tabela com as principais Normas Regulamentadoras produzidas pelo extinto MTE

<b>Norma</b>	<b>Assunto / Título</b>
NR 4	Trata do Serviço Especializado em Engenharia de Segurança e em Medicina do Trabalho (SESMT). Seu intuito é proteger a integridade física do trabalhador e favorecer sua saúde no canteiro de obras
NR 5	Obriga empresas com 20 colaboradores ou mais a constituir uma CIPA, (Comissão Interna de Prevenção de Acidentes)
NR 6	Exige que as construtoras providenciem Equipamentos de Proteção Individual (EPI) para prevenção de riscos e acidentes durante a jornada de trabalho
NR 7	Obriga as construtoras a adotarem o Programa de Controle Médico e Saúde Ocupacional (PCMSO), para diagnóstico e tratamento de malefícios à saúde ocasionados em função do trabalho
NR 8	Estipula requisitos técnicos mínimos que as edificações devem apresentar, de modo a garantir a segurança de quem venha a ocupar após a entrega do empreendimento
NR 9	Estabelece o Programa de Prevenção de Riscos Ambientais. Tem como intuito proteger a saúde e a integridade física do trabalhador mediante avaliações e controle de riscos no canteiro de obras
NR 10	Estipula requisitos e condições mínimas de trabalho que estejam relacionados às instalações elétricas, de modo a garantir a integridade do trabalhador
NR 12	Estabelece referências técnicas e medidas de proteção à saúde e à integridade física do trabalhador que utiliza máquinas e equipamentos
NR 15	Trata das atividades e operações insalubres, sendo seu conhecimento de vital importância para evitar possíveis processos trabalhistas
NR 16	Trata das atividades consideradas perigosas, com maior risco para a segurança do trabalhador, estabelecendo recomendações de prevenção
NR 18	Considera as condições e o meio ambiente de trabalho na construção civil



Norma	Assunto / Título
NR 26	Define requisitos de sinalização de segurança, orientando a respeito das cores que devem ser usadas no canteiro de obras, de modo a evitar acidentes, identificar equipamento de segurança, entre outras atribuições
NR 35	Trata da segurança das atividades profissionais desenvolvidas nas alturas, para minimizar acidentes

Fonte: SIENGE, 2017<sup>8</sup>. Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

Destaques da inovação da proposta:

- Remissão às normas técnicas já publicadas; e
- Instituição de exigência de ART para escavações e movimento de terra, conforme NBR 9.061.

### 3.3.5. Condições relativas às edificações

O CO vigente utiliza-se dos Capítulos VI, VII e VIII para tratar das condições gerais das edificações, estabelecendo critérios de dimensionamento e condições mínimas de circulação e ventilação, de modo a garantir a salubridade dos ambientes e a qualidade de vida dos usuários, em conformidade com as NBRs e Instruções Normativas vigentes.

Propõe-se a simplificação do tema, conforme mostram os seguintes quadros, os quais deverão compor documento anexo da nova lei:

- **Quadro 3.3.5-1:** dimensionamento mínimo proposto para pé-direito, por ambiente; e
- **Quadro 3.3.5-2:** dimensionamento mínimo para ventilação natural.

---

<sup>8</sup> <https://www.sienge.com.br/blog/normas-regulamentadoras-de-seguranca-do-trabalho/> Acessado em janeiro de 2022.

**Quadro 3.3.5-1: Dimensionamento mínimo do pé-direito**

<b>Ambiente</b>	<b>Pé direito mínimo (m)</b>
Ambientes de permanência prolongada (1)	2,50
Ambientes de permanência transitória (2)	2,30

(1) Ex. Dormitório, sala, escritório, estudo.

(2) Ex. Cozinha, copa, sanitários, circulação, área de serviço, depósito, vestiário.

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

**Quadro 3.3.5-2: Dimensionamento mínimo para ventilação natural**

<b>Ambiente</b>	<b>Área mínima (m<sup>2</sup>) em % do piso - ventilação</b>
Ambientes de permanência prolongada	7,00%
Ambientes de permanência transitória	7,00%

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

A quantidade de sanitários a ser instalada deverá respeitar a razão 1/unidade autônoma e de 1/15 usuários, segregado por gênero na razão de 50%, nos ambientes coletivos, sem prejuízo da NBR 9050.

Para os elementos complementados permitidos e mobiliários, cujas áreas não são computáveis, deve ser respeitado o seu dimensionamento máximo permitido, conforme mostra os **Quadros 3.3.5-3 e 3.3.5-4**.

**Quadro 3.3.5-3:** Dimensionamento permitido de construções acessórias (não computáveis)

Obras Complementares	Pode avançar sobre:		Dimensão máxima	
	Passeio	Recuo	Comprimento e largura	Área m <sup>2</sup>
Abrigo de auto	não	sim	5,00 m x 3,00 m	15,00
Abrigo de porta de pedestres	0,40m	0,40m	compr. 2,00m	–
Abrigo de portão de veículos	0,40m	0,40m	compr. 6,00m	–
Abrigo de lixeira	não	sim	compr. 2,00m	3,00
Bilheteria / Caixa Eletrônico	não	sim	–	12,00
Cabine de Força	não	sim	–	6,00
Casa de Máquinas ou Bombas	não	não	–	6,00
Caixa d'água elevada / Torres	não	não	–	30,00
Guarita	não	sim	2,00	6,00
Medidores de concessionárias	não	sim	–	6,00
Pergolado (vazado) em % da área livre	não	sim	largura 3,00m	até 10%
Portaria	não	sim	largura 3,00m	12,00
Passagem de pedestres coberta com as laterais abertas	não	sim	largura 3,00m	–

Elaboração: Geo Brasilis, 2019.

O projeto protocolado deverá indicar em quadro próprio as áreas computáveis da edificação por pavimento, assim como as áreas das obras complementares que ultrapassem o dimensionamento indicado acima. A metragem total deverá estar dentro dos limites estipulados pela revisão da LUOS, quanto ao Coeficiente de Aproveitamento (CA) e Taxa de Ocupação (TO).

**Quadro 3.3.5-4:** Dimensionamento máximo permitido para saliências e mobiliário

Saliências / Mobiliário	Pode avançar sobre:	
	Passeio	Recuo
Aba (horiz./vert.) na fachada	0,40m	0,40m
Beiral	0,60m	0,60m
Estufa / Gazebo	não	não
Churrasqueira (não conjugada)	não	sim
Dutos ou chaminés	não	sim
Floreiras	não	0,40m
Marquise sem sobreposição	Até Faixa de Mobiliário Urbano Máx. 1,50m	1,20m
Módulo pré-fabricado	não	sim
Toldo (fixo /recolhível)	0,60m	sim

(1) Pé-direito mín. 2,80m.

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

Já as questões de impermeabilização, revestimentos, estrutura e materiais utilizados, entre outros, seguirão a conformidade com a NBR 15.575 ou norma de desempenho. Para a esfera de eficiência energética, a revisão da norma propõe a instalação compulsória de aquecedor solar de água nas edificações residenciais novas e sugere a utilização de placas fotovoltaicas ou geradores eólicos para a redução do consumo de energia elétrica das concessionárias.

Outro item importante é a questão da drenagem, captação de águas pluviais e direcionamento à rede coletora. Assim como o esgotamento sanitário, as diretrizes da norma original serão mantidas, porém será dada ênfase nos aspectos urbanísticos, ambientais e de sustentabilidade, propondo a inclusão de:

- Todo empreendimento novo, de área superior a 1000m<sup>2</sup> de superfície impermeabilizada, deverá dimensionar um reservatório de retenção de águas pluviais para amortecimento da vazão de despejo, podendo este ser em via pública, rede subterrânea, boca de lobo ou mananciais superficiais. Quando a despejo for em via pública, o lançamento deverá ser realizado para a sarjeta com a qual o imóvel faz frente, observando as diretrizes quanto ao passeio;
- Reuso de águas servidas, sendo opcionais para a Grupo i (residências unifamiliares até 200 m<sup>2</sup>) e nos demais grupos, obrigatório o reuso de água de chuva e facultativo o tratamento de efluentes, sendo incentivado através de desconto no IPTU até a porcentagem de 5% de seu valor.

A tecnologia existente hoje permite o tratamento das águas servidas para uso irrigação de jardim e lavagem de pisos seja feita de forma financeiramente acessível, promovendo assim a economia no consumo de água tratada da concessionária. Esses critérios serão requeridos pela nova lei no caso dos edifícios institucionais novos como forma de educação e introdução na cultura popular.

Por fim, cumpre mencionar que vários organismos internacionais estabeleceram critérios para edifícios “verdes” ou construções sustentáveis, sendo que algumas instituições, inclusive nacionais disponibilizam selos e certificações, conforme informa o SustentArqui<sup>9</sup> (**Figura 3.3.5-1**).

---

<sup>9</sup> <https://sustentarqui.com.br/selos-para-contrucao-sustentavel/>  
Rua Paulistânia, 381 – 5º andar  
Vila Madalena - São Paulo - SP  
CEP 05440-000 - Brasil  
Tel. +55 11 3035-1490

Figura 3.3.5-1: Ilustração de práticas verdes na construção – infográfico SustentArqui



Fonte: <https://sustentarqui.com.br/sobre>, 2019.

Este corte esquemático e didático indica as práticas mais recentes de sustentabilidade, tais como:

- Aproveitamento da energia solar, que traz significativa economia no consumo de energia elétrica;
- Reservação e reuso de água pluvial, iniciativa largamente utilizada hoje em todo país;
- Tratamento de águas servidas, que traz benefícios em relação ao saneamento e tratamento de esgotos;
- “Telhado verde” que pode ser entendido também como paisagismo vertical, elemento também muito utilizado no país.

Destaques da inovação da proposta:

- Incorporação de elementos de sustentabilidade nas edificações, tais como caixa de retardo, captação da água pluvial e aquecedor solar de água; e
- Previsão do tratamento e do reuso de águas servidas.

**Tabela 3.3.2-2:** Principais Instruções Técnicas (IT) incidentes nas edificações.

Norma	Assunto / Título	Ano
IT 08	Trata das saídas de emergência em edificações	2017
IT 10	Trata da pressurização da escada de segurança	2005
IT 14	Trata do sistema de detecção e alarme de incêndio	2017
IT 22	Trata do armazenamento de líquidos inflamáveis e combustíveis	2005

Fonte: Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais, 2019.

O Corpo de Bombeiros<sup>10</sup> divulgou em 2017, uma cartilha que apresenta de forma didática, o licenciamento de empresas que se dá por meio do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB. Esta cartilha foi publicada pelo Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas de Minas Gerais – SEBRAE, conforme ilustrado pela **Figura 3.3.2-1**, estando disponível para *download* na página oficial do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais<sup>11</sup>.

### 3.3.6. Fiscalização e sanções

O Capítulo XIX do CO em vigor trata das penalidades em relação às infrações aos dispositivos da lei, sendo que o Art. 96 estipula multa, embargo da obra, interdição do prédio ou dependência e, por último, demolição.

A revisão da norma, conforme descrito no **Item 3.3.1**, exige o comprometimento dos profissionais habilitados aos respectivos órgãos de classe para a elaboração dos projetos e execução da obra. A partir do pressuposto que os profissionais exercerão suas atividades em conformidade com a lei e as normas técnicas relacionadas, a proposta de emissão de Declaração de Conformidade se traduz em mera formalidade.

Porém, é prudente e aconselhável colher esta declaração, assim como outras já estabelecidas na prática profissional, tal como a de não utilização de materiais que contenham amianto. Este formulário será fornecido como modelo em documento anexo à lei, sendo subdividido para as duas etapas do licenciamento:

- i. Declaração de Conformidade de Projeto com a legislação vigente (**Quadro 3.3.6-1**); e
- ii. Declaração de Conformidade da Obra para emissão do “Habite-se” (**Quadro 3.3.6-2**).

<sup>10</sup> <http://www.bombeiros.mg.gov.br/component/content/article/471-instrucoes-tecnicas.html>

<sup>11</sup> <http://www.bombeiros.mg.gov.br/component/content/article/65969>.

**Quadro 3.3.6-1: Declaração de conformidade do projeto a ser aprovado**

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE DE PROJETO	
Ref.:	(Informar o tipo de Licença ou Alvará)
Endereço do Imóvel	(Informar endereço do imóvel)
ID:	(Informar Cadastro de Imóvel ou Contribuinte)
<p>O abaixo-assinado (Nome do responsável técnico), responsável técnico, inscrito no Órgão de Classe sob n° (Número) com endereço comercial na (Informar endereço), declara que a elaboração do projeto arquitetônico atende integralmente à Lei de Uso e Ocupação do Solo, ao Código de Obras e às demais legislações pertinentes ou normas técnicas aplicáveis, quanto à conformidade em relação à atividade edilícia, responsabilizando-se civil e criminalmente pela veracidade dos fatos apresentados.</p>	
	Muriaé, (Data da assinatura).
	(Assinatura do Responsável Técnico pela Obra)
	Responsável Técnico
	Órgão de Classe n°
Ciente:	(Assinatura do Proprietário ou Representante Legal)
	Proprietário
	CPF n°

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

**Quadro 3.3.6-2: Declaração de conformidade da obra ou edificação**

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE PARA OBTENÇÃO DE “HABITE-SE”	
Referente ao processo n°	(Informar número do processo administrativo)
Endereço do Imóvel	(Informar endereço do imóvel)
ID:	(Informar Cadastro de Imóvel ou Contribuinte)
<p>O abaixo-assinado (Nome do responsável técnico), responsável técnico, inscrito no Órgão de Classe sob n° (Número) com endereço comercial na (Informar endereço), declara que a obra (edificação) encontra-se concluída e atende integralmente à Lei de Uso e Ocupação do Solo, ao Código de Obras e às demais legislações pertinentes quanto à conformidade em relação a atividade edilícia, responsabilizando-se civil e criminalmente pela veracidade dos fatos, visando a obtenção de “Habite-se”.</p>	
	Muriaé, (Data da assinatura).
	(Assinatura do Responsável Técnico pela Obra)
	Responsável Técnico
	Órgão de Classe n°
Ciente:	(Assinatura do Proprietário ou Representante Legal)
	Proprietário
	CPF n°

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

Com objetivo de coibir as práticas irregulares nas construções, propõe-se a regulamentação da **Tabela de Multas**, por meio da descrição em relação ao tipo e gravidade de infração cometida, com base no UPFM (Valor Fiscal do Município).

A **Tabela 3.3.6-1** apresenta a proposta de valor das principais infrações, a serem pagas pelo proprietário ou profissional habilitado, sem prejuízo da corresponsabilidade. Esta tabela complementa as que forem produzidas por autarquias ou departamentos específicos como é o caso do DEMSUR, DEMUTTRAN, Vigilância Sanitária, etc.

**Tabela 3.3.6-1:** Principais infrações e a base de cálculo para a multa

Item	Descrição da Infração	Valor UPFM
1	Iniciar obra ou movimento de terra sem Alvará	50
2	Executar obra sem indicação de Responsável Técnico	50
3	Falta de tapumes, bandejas, andaimes ou véu de proteção	100
4	Falta de documentação na obra ou placa indicativa com N° do processo	125
5	Desrespeitar a Declaração de Conformidade (Projeto e/ou “Habite-se)	500
6	Construir em recuo ou desacordo com o projeto aprovado	250
7	Interrupção do escoamento natural da água pluvial ou de viela sanitária	250
8	Ligação de águas pluviais na rede de esgoto ou vice-versa	250
9	Falta de condições de segurança da obra ou dos trabalhadores	100
10	Desrespeito à lei de vizinhança ou material disposto na via pública	50
11	Descumprir notificação, autuação, embargo ou desacato	100
12	Reincidência de infração (em relação ao valor original)	x2
13	Não paralisação da obra em período de transição de responsável	200
14	Água pluvial sendo conduzida em desacordo com as normas (deve ser conduzida para a sarjeta da via pública localizada na frente do lote).	250

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

A fiscalização das obras ocorrerá pela equipe de fiscais de obra da prefeitura, sendo que a revisão da norma propõe a criação de canal eletrônico exclusivo de denúncias, reservando-se o direito de anonimato do denunciante. A não conformidade ou inércia dos autuados resultará em multa por reincidência, podendo ser tomadas as medidas judiciais cabíveis no âmbito cível e criminal.

Por último, o cadastro do(s) proprietário(s) ou possuidor(es) e do(s) profissional(s) habilitado(s) contratado(s) para o projeto e obra deverá ser atualizado quando do protocolo do pedido de Alvará de Aprovação e do pedido de Alvará de Construção, através dos documentos que serão exigidos no ato. Além dos documentos de identificação pessoal, o cadastro dos dados pessoais de proprietário(s), representante legal e profissionais habilitados, incluirá o comprovante de endereço, os números de telefone fixo e celular, assim como o endereço de correio eletrônico (e-mail). Deste modo pretende-se que a comunicação e a possível notificação que se fizer necessária, seja mais eficaz.

#### Destaques da inovação da proposta:

Vila Madalena - São Paulo - SP  
CEP 05440-000 - Brasil  
Tel. +55 11 3035-1490

Planejamento Estratégico  
Gestão Ambiental  
[geobrasilis.com.br](http://geobrasilis.com.br)



- Instituição e atualização da tabela de multas;
- Promoção do cadastro do(s) proprietário(s) e profissionais habilitados; e
- Criação de canal de comunicação direta para denúncias relativas ao CO.

Com a efetiva penalização de atos ou práticas irregulares, a prefeitura poderá obter um controle maior da atividade construtiva e instituir um padrão de comportamento mais qualificado no município, inclusive vinculando a baixa de responsabilidade técnica com a regularidade da obra licenciada.

#### 4. MATRIZES PARA PROPOSTA DO CÓDIGO DE POSTURAS

Com a finalidade de ordenar a utilização do espaço urbano, o Código de Posturas – CP é uma das leis mais antigas já produzidas pelos municípios e compila uma série de regras e procedimentos a serem adotados pela sociedade.

No caso de Muriaé, nota-se a evolução que ocorreu desde a década de 50, com a Lei Municipal nº 140/1953, para a década 1990, com a promulgação da Lei Municipal nº 2.358/1999. Ambas as normas contêm cerca de 500 artigos, os quais espelham a realidade e as atividades exercidas na época da sua regulamentação.

Passados mais de 20 anos, é de extrema importância a sua atualização, frente às novas legislações, hábitos e tecnologias disponíveis. Neste contexto, sugere-se que o CP seja utilizado como instrumento para legitimar a regulamentação de assuntos mais específicos e pertinentes ao convívio social, tais como:

- Licenciamento das atividades comerciais, produtivas e de prestação de serviços;
- Utilização do espaço público;
- Preservação do meio ambiente; e
- Bem estar público.

##### 4.1. Desafios identificados

Com base na **Etapa 2** do projeto, os principais desafios identificados para a questão das posturas municipais são:

- Existência de conflitos quanto ao uso do espaço público, como, por exemplo, emissão de ruído e colocação de mesas e cadeiras na calçada;
- Ausência de procedimentos claros para a fiscalização e penalidades;
- Existência de temas que se sobrepõe ao Código de Obras e na Lei de Uso e Ocupação do Solo; e
- Lei pouco abrangente junto aos munícipes, devido a sua complexidade.

Com base na leitura do Código de Posturas atual, na necessidade de dirimir os conflitos com as demais leis urbanísticas (Lei de Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras) e nos desafios identificados acima, a revisão do CP de Muriaé tem como objetivos:

- Formalizar as atribuições delegadas ao DEMSUR na forma de autarquia;
- Regulamentar a ocupação dos espaços públicos e o comércio ambulante através de norma específica;

- Remeter ao Código de Obras os assuntos referentes às edificações;
- Considerar as normas específicas aplicáveis, tais como NR e NBR;
- Atribuir à Vigilância Sanitária a normatização e fiscalização das questões sanitárias;
- Reestruturar os processos de licenciamento;
- Fortalecer a Sala Mineira do Empreendedor;
- Instituir canal eletrônico de comunicação, junto à Ouvidoria;
- Fomentar a constituição de quadro mínimo de agentes de fiscalização e autuação; e
- Revisar a tabela de multas e penalidades.

#### 4.2. Código de Posturas

Conforme já mencionado, o Código de Posturas trata sobre as medidas administrativas para a regulamentação das atividades exercidas pela sociedade, refletindo o momento social vivenciado pelos munícipes e estabelecendo as relações entre o poder público local e a população. Diante deste contexto, propõe-se que a revisão do CP regule os seguintes temas:

- i. Limpeza urbana e higiene pública;
- ii. Atividades e utilização de vias e logradouros públicos;
- iii. Segurança e ordem pública;
- iv. Licenciamento e funcionamento dos estabelecimentos;
- v. Veículos de divulgação;
- vi. Utilização do exterior das edificações; e
- vii. Fiscalização, responsabilidades, procedimentos e penalidades.

Dessa forma, a proposta visa focar nas questões atuais, remeter assuntos mais complexos à regulamentação própria, dispensar regramentos em desuso e aprimorar os processos de licenciamento e fiscalização.

##### 4.2.1. Limpeza Urbana e Higiene Pública

Desde o surgimento das cidades há relatos de preocupação com a saúde pública. Várias doenças e pestes se originaram devido à aglomeração das populações e ao desconhecimento das vias de contaminação, principalmente ocorridos pela água e alimentos. A falta de higiene e de

saneamento básico provocaram epidemias ao longo da história, tais como a cólera e a febre tifoide, de acordo com publicação da revista Super Interessante<sup>12</sup> da Editora Abril.

A limpeza pública e saneamento básico de Muriaé são administrados pelo Departamento Municipal de Saneamento Urbano – DEMSUR<sup>13</sup>, criado pela Lei Municipal nº 2.165/1997, na forma de autarquia. Dessa forma, sugere-se a incorporação das funções do DEMSUR no Código de Posturas, sendo elas:

- i. Água potável;
- ii. Esgoto sanitário;
- iii. Drenagem pluvial;
- iv. Resíduos sólidos;
- v. Limpeza urbana; e
- vi. Fiscalização de posturas referentes ao saneamento básico e limpeza urbana.

Sobre a saúde e higiene pública no Brasil, destaca-se a Agência Nacional de Vigilância Sanitária – ANVISA como órgão responsável por criar normas e regulamentos e dar suporte para todas as atividades da área no País. Segundo a Cartilha de Vigilância Sanitária, elaborada pelo Comitê de Política de Recursos Humanos – COPRH<sup>14</sup>:

“entende-se por Vigilância Sanitária um conjunto de ações capazes de eliminar, diminuir ou prevenir riscos à saúde e de intervir nos problemas sanitários decorrentes do meio ambiente, da produção e da circulação de bens e da prestação de serviços de interesse da saúde, abrangendo:

1. O controle de bens de consumo que, direta ou indiretamente, se relacionem com a saúde, compreendidas todas as etapas de processo, da produção ao consumo; e
2. O controle da prestação de serviços que se relacionam direta ou indiretamente com a saúde.”

Com objetivo de promover e proteger a saúde da população, as ações de Vigilância Sanitária – VISA devem incluir a fiscalização de todos os tipos de atividades de interesse da saúde e a operação quanto ao licenciamento dos estabelecimentos comerciais de produtos alimentícios, hotéis, asilos, consultórios, laboratórios, clínicas médicas, hospitais e os serviços de baixa, média e alta complexidade. Em Muriaé, a VISA está vinculada à Secretaria Municipal de Saúde – SMS, dispondo de equipe administrativa e de fiscalização próprias.

---

<sup>12</sup> <https://super.abril.com.br/saude/as-grandes-epidemias-ao-longo-da-historia/>. Acesso em janeiro 2022.

<sup>13</sup> <http://www.demsur.com.br/site/sobre/>. Acesso em janeiro de 2022.

<sup>14</sup> [http://bvsmms.saude.gov.br/bvs/publicacoes/cartilha\\_vigilancia.pdf](http://bvsmms.saude.gov.br/bvs/publicacoes/cartilha_vigilancia.pdf). Acesso em janeiro de 2022.

É importante que a revisão da norma inclua os serviços prestados pelo DEMSUR e pela VISA, delegando a regulamentação e a fiscalização dos temas acima citados aos órgãos correspondentes, tanto na esfera municipal, estadual ou federal, criados exatamente para esta finalidade.

Destaques da inovação da proposta:

- Atualizar as atribuições do DEMSUR, delegando as questões de limpeza e higiene urbana, conforme a Lei Nº 2165/1997 e suas alterações posteriores; e
- Formalizar as atribuições da agência da Vigilância Sanitária de Muriaé, delegando as atribuições de regulamentação e fiscalização específicas do órgão.

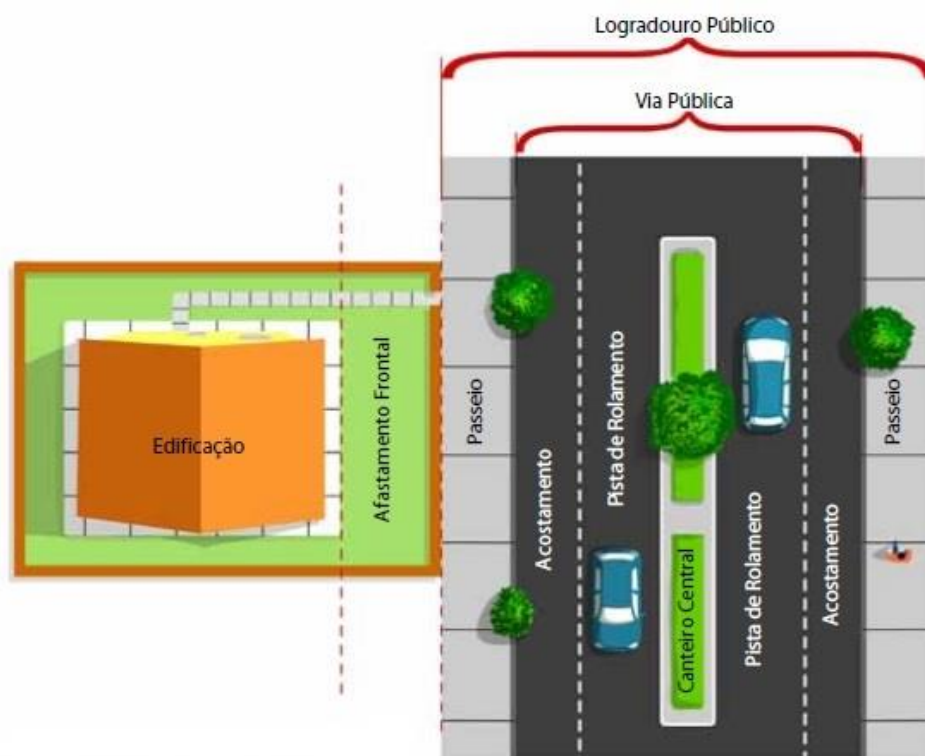
#### 4.2.2. Atividades e utilização de vias ou logradouros públicos

O uso do espaço público está relacionado, os seguintes aspectos:

- Trânsito de pedestre e de veículo;
- Estacionamento de veículo na via pública;
- Operação de carga e descarga;
- Passeata e manifestação popular;
- Instalação de mobiliário urbano, dependendo de licenciamento prévio;
- Exercício de atividade, dependendo de licenciamento prévio; e
- Eventos, dependendo de licenciamento prévio.

Tais atividades podem ocorrer em praças, pátios ou largos, mas também nos logradouros públicos, definidos conforme **Figura 4.2.2-1**, apresentada pela Cartilha do Código de Posturas elaborada pela Prefeitura de Belo Horizonte. A autorização do uso destes espaços visa permitir a convivência dos munícipes e a realização de eventos sociais da cidade, desde uma mostra artística até a instalação de um “*food truck*”.

**Figura 4.2.2-1:** Definição dos termos do logradouro



Fonte: Cartilha do Código de Posturas – Prefeitura de Belo Horizonte, 2011.

O Título II, Capítulo I, do CP em vigor, trata do passeio público. No entanto, o Plano Diretor de 2019, trata do dimensionamento das calçadas (Art. 107), compostas por:

- Faixa central de 1,25m livre de desníveis, obstáculos, vegetação e ter inclinações longitudinais e transversais restritas de modo a permitir a acessibilidade universal;
- Faixa lindeira ao meio-fio, que deve ter no mínimo 0,75m de largura, para instalação de sinalização, arborização, faixa gramada, construção de rampas de acesso de veículos (guia rebaixada) e a instalação de mobiliário urbano; e
- Faixa de acesso às edificações poderá ter largura máxima de 20% da calçada e se constituir no local onde deve ser disposto o mobiliário móvel, tal como mesas e cadeiras, toldos, floreiras e outros itens de apoio ao imóvel.

A altura da guia em relação à sarjeta, os materiais de revestimento, inclinação transversal, trechos de rebaixo permitidos e demais características dos passeios públicos serão indicadas na **Tabela 4.2.2-1**. Os demais itens relativos às condições técnico-posturais das edificações, tais como muros, cercas, fechamento, beirais, marquises, canteiro de obras, movimentação de terra, etc., estão apresentados na proposta de revisão do Código de Obras (**Capítulo 3**).

**Tabela 4.2.2-1:** Tabela com as principais características dos passeios públicos

<b>Elemento</b>	<b>Características</b>
Meio-fio (Guia)	Altura entre 0,15 e 0,20m acima da sarjeta
Rebaixo acessível	Largura min. 1,20m com abas laterais de acomodação (NBR 9050)
Rebaixo p/ veículos	Largura máxima de 3,00 e 0,50m de profundidade
Cunha sobre a via e passeio	Proibida a colocação de cunhas de qualquer material
Base construtiva	Brita sobre solo compactado ou contrapiso de cimento.
Revestimento	Material liso e anti-derrapante: cimento áspero, cimento estampado, placas pré-moldadas de concreto, ladrilho hidráulico, bloco intertravado. Proibido madeira, cerâmica, porcelanato e similares
Inclinação transversal	Máx. 2% na faixa livre de circulação
Inclinação longitudinal	Conforme NBR 9050 e/ou inclinação das vias sem ressaltos ou desníveis.
Águas pluviais	Condutores somente sob o piso, eventuais grelhas não poderão impedir o trânsito de cadeiras de rodas
Grelhas para arborização	Instalação somente na faixa de serviço
Canteiro central	Obrigatório piso e rampas na faixa de travessia de pedestres
Caixa coletora, boca de lobo e similares	Localiza na calçada em frente ao imóvel
Nivelamento	Colocação de revestimento do piso não poderá ultrapassar o nivelamento do meio-fio (guia) nem ser sobreposto a este
Piso tátil	Conforme NBR 9050
Sinalização e pictogramas	Conforme NBR 9050, proibidas outras formas.
Degraus	Não permitido na Faixa Livre de Circulação
Altura livre	Mínimo 2,80m, inclusive na faixa de acesso
Rampa de acesso de veículos	Inclinação máx. 20%

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

Nos logradouros públicos poderão ser instalados:

- Mesas e cadeiras;
- Comércio ambulante e/ou artesanato;
- Feiras-livres; e
- Bancas de jornal e revistas.

Estas atividades deverão obter licenciamento junto à prefeitura, de modo a ser expedida a Permissão de Uso, prevendo-se para tanto, contrapartida financeira ou título oneroso, conforme detalha mais à frente o **Item 4.2.6**. A autorização do uso do logradouro público ou do espaço público deverá cumprir os seguintes critérios:

- Acessibilidade para pessoas com deficiência física e mobilidade reduzida;
- Livre circulação de pedestres e de veículos, considerando o dimensionamento mínimo da Faixa Livre da calçada (1,25 m); e
- Não comprometer a visibilidade dos condutores e transeuntes.

Os permissionários deverão respeitar estritamente o local designado pelo poder público e demais restrições de agências reguladoras, como por exemplo, o fisco e a vigilância sanitária.

Apesar de já haver menção sobre este assunto na legislação vigente, propõe-se que a revisão da norma aponte a regulamentação específica já produzida, tal como a Lei Municipal nº 4.393/2012 e a Lei Complementar Nº 56.47/2018, descritas adiante, além de promover a regulamentação de questões conflitantes ainda não solucionadas.

A **Tabela 4.2.2-2** apresenta a lista com outros mobiliários urbanos que podem ser objeto de norma específica para sua regulamentação de uso e atividades.

**Tabela 4.2.2-2:** Tabela com o mobiliário urbano previsto na revisão do CP

Item	Mobiliário instalado em via ou logradouro público
1	Barraca de eventos (culturais, artísticos, religiosos, etc.)
2	Ponto de ônibus com abrigo
3	Postes de eletricidade e rede de telefonia ou transmissão de dados
4	Poste ou cabine de telefone público, relógio ou termômetro
5	Poste de sinalização e de nomenclatura de vias
6	Guaritas, cancelas e parquímetros
7	Sistemas de sonorização, monitoramento ou vigilância
8	Artefatos informativos, publicitários ou artísticos
9	Faixas informativas de interesse público
10	Medidores, hidrantes, comandos eletrônicos ou equipamentos eletromecânicos
11	Toldos e marquises
12	Guarda-sol ou <i>ombrelone</i> para fins de segurança ou publicidade
13	Cavalete ou banner de qualquer natureza
14	Lixeiras, vasos e floreiras
15	Tenda, terminal informativo ou bancário

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.



A Lei Municipal nº 4.393/2012, que “dispõe sobre o comércio ambulante e a prestação de serviços ambulantes nas vias e nos logradouros públicos”, é composta por 34 artigos, determinando que atividade só pode ser exercida por pessoa natural ou Micro - empreendedor Individual – MEI e de forma personalíssima. Esta norma classifica a prestação de serviços, apresenta as regras gerais, trata da autorização para o exercício da atividade e apresenta as penalidades impostas em caso de seu descumprimento. Para a revisão desta lei está sendo elaborada minuta de anteprojeto de lei, conforme foi informado pela Prefeitura Municipal em outubro de 2021.

A realização de atividade recreativa, religiosa, social, cultural ou esportiva, ou acontecimento institucional ou promocional, comunitário ou não, cuja realização tenha caráter temporário e local determinado, já é regulamentada pela Lei Municipal nº 5.728/2019, assegurando aspectos de trânsito, segurança pública, e a manutenção da ordem e do sossego.

Propõe-se que a revisão do CP faça referência às referidas leis.

#### Destaques da inovação da proposta

- Definição de dimensionamento mínimo das calçadas, conforme Plano Diretor;
- Estabelecimento de critérios claros para utilização do logradouro público por mobiliários urbanos e atividades urbanas (mesas, cadeiras, bancas de jornal, comércio ambulante e feiras-livres);
- Remissão às normas já adotadas no município.

#### 4.2.3. Segurança e ordem pública

Conforme o Art. 192 do Código em vigor, é dever do Poder Público zelar pela segurança, ordem e sossego em todo território municipal. Para garantir a tranquilidade da população, a Prefeitura poderá utilizar-se de meios eletrônicos de fiscalização e autuação, inclusive para medir os padrões de ruído emitidos em vias, logradouros públicos, estabelecimentos e residências.

Desse modo, a revisão da norma propõe o resumo da classificação de ruídos que podem perturbar o sossego e a ordem pública, sem prejuízo da resolução CONAMA nº 1/90, que trata sobre poluição sonora. Entre os ruídos que causam desconforto acústico, destacam-se:

- i. Instrumentos musicais, bandas, equipamentos de som e equipamentos eletroeletrônicos;
- ii. Maquinário, veículos, alarmes, sirenes, motores ou equipamentos de qualquer natureza;
- iii. Anúncios, cantorias, gritarias e manifestações de grupos sociais;
- iv. Fogos de artifício, explosivos e similares; e
- v. Animais domésticos ou de estimação;

Os estabelecimentos não residenciais deverão providenciar isolamento acústico adequado, de forma a não propagar ruído ao exterior acima dos limites estabelecidos pela proposta da revisão de Lei de Uso e Ocupação do Solo (vide **Item 2.3.2**). Da mesma forma, o ruído provocado por concentração de pessoas, veículos ou equipamentos nos espaços públicos que servem de apoio aos estabelecimentos também será objeto de fiscalização e a responsabilidade será imputada à organização geradora do evento, seja pessoa física ou jurídica (vide **Item 4.2.7**).

A ordem pública compreende vários aspectos, sendo os principais elencados na **Tabela 4.2.3-1**, abaixo. A Prefeitura irá exercer seu poder de polícia nos limites de sua competência constitucional, por meio da fiscalização e de penalidades aos infratores conforme tabela de multas por incidência, reincidência e persistência, de acordo com o caso, detalhada na **Seção 4.2.7**.

**Tabela 4.3.3-1:** Tabela de proibições relativas à Ordem Pública

Item	Descrição da proibição
1	Impedir o livre trânsito de veículos e pedestres, exceto casos autorizados pela Prefeitura, via Departamento de Trânsito - DEMUTTRAN
2	Colar cartazes, escrever, pintar, rabiscar ou pichar imóveis, muros, postes, monumentos, pisos, ou outros elementos arquitetônicos ou urbanos, salvo eventos artísticos autorizados pela Prefeitura e demarcações viárias oficiais de trânsito
3	Expor-se, circular ou agir de forma imoral ou que atente os bons costumes
4	Permitir que animais domésticos ou de estimação se utilizem dos logradouros públicos para as necessidades fisiológicas sem a devida reparação da limpeza
5	Produzir e organizar concentrações de público sem prévia autorização da Prefeitura, Departamento de Trânsito ou órgão competente
6	Danificar postes, equipamentos ou redes de concessionárias de energia, telefonia, segurança, trânsito ou qualquer mobiliário urbano
7	Desrespeitar o horário destinado ao descanso compreendido das 22hs às 06hs do dia seguinte, inclusive por sobrevoos de aeronaves e artefatos aéreos
8	Buzinar de forma injustificada seja no trânsito ou em eventos de qualquer natureza

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

Ao Departamento Municipal de Transportes e Trânsito – DEMUTTRAN caberá o ordenamento, a regulamentação e fiscalização do trânsito, de modo a promover a segurança, o bem estar da população e o direito de ir e vir dos cidadãos, em todo território do Município de Muriaé.

O transporte público municipal, os sistemas de estacionamento em vias públicas, os pontos de parada e estacionamento de veículos de transporte coletivo ou individual são de competência do poder público municipal, assim como a regulamentação das formas, meios e valores do transporte. A exploração dos serviços se dará em regime de concessão ou de permissão, sendo que a autorização de instalação de mobiliário urbano de apoio, equipamentos de conveniência e material publicitário, será analisada conforme o caso.

O transporte por bicicletas, previsto pelo Plano Diretor, deverá dispor de infraestrutura de paraciclos ou bicicletários para estacionamento, em locais aprovados pela Prefeitura. A circulação desta modalidade de transporte deverá seguir as regras estabelecidas pelo DEMUTTRAN e pelo Código de Trânsito Brasileiro.

#### Destaques da inovação da proposta

- Incorporação dos parâmetros de ruídos estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, em revisão;
- Indicação das atribuições do DEMUTTRAN quanto à regulamentação e fiscalização do trânsito e dos transportes; e
- Atualização das proibições posturais quanto à ordem pública.

#### 4.2.4. Veículos e divulgação

Como já disposto no CP atual (Título II, Capítulo II), a veiculação publicitária requer autorização expressa da prefeitura municipal. O Art. 60 descreve e classifica os veículos de divulgação, porém, sugere-se revisão, uma vez que existem novos meios de comunicação.

Todo veículo de divulgação deve conter o número da licença, a qual deverá ser renovada anualmente, salvo contrato firmado estipulando período maior. O licenciamento só ocorrerá para pessoas físicas ou jurídicas em situação regular perante a municipalidade, assim como os imóveis onde se aplicarem, sendo passível de cobrança pela municipalidade.

Com base na lei vigente, os veículos de comunicação propostos na revisão da norma são:

- Painéis com dimensão de 9,00 x 3,00m – *Outdoors*;
- Painéis com área até 25,00m<sup>2</sup>;
- Placas com área até 9,00m<sup>2</sup>;
- Cartazes;
- Letreiros;
- Faixas sobrepostas;
- Faixas adesivadas;
- Veículos adesivados ou pintados;
- Fachadas ou Muros;
- Impressos (panfletos ou brochuras);
- Elementos móveis (balões, bicicletas, homem-cartaz, etc.);
- Equipamentos eletrônicos (sonoros, internet, mensagens eletrônicas, etc.);
- Equipamentos luminosos; e
- Veículos aéreos.

Os locais de instalação, a estrutura e os materiais de construção ou confecção, assim como o sistema de iluminação deverão ser aprovados pela municipalidade, de modo a não prejudicar o tráfego, a visibilidade de condutores de veículos, o conforto de imóveis vizinhos, nem o trânsito de pedestres. As estruturas alocadas no espaço público de apoio à publicidade e à divulgação deverão ter indicação de responsável técnico.

Demais restrições acompanharão o disposto no Art. 73 do CP vigente, o qual restringe os locais onde é permitido colocar veículos de publicidade. A revisão da norma propõe a promulgação de lei ou decreto sobre o assunto, como já mencionado pelo Plano Diretor (como estratégia para a Área de Especial Interesse Turístico Histórico), e a criação de departamento específico, que deverá compor equipe própria para a aprovação e fiscalização da atividade publicitária, assim como regulamentar a punição de irregularidades e respectivos infratores. Esta iniciativa deve equilibrar os elementos que compõem a paisagem urbana, dando prioridade ao bem comum em relação aos interesses corporativos.

Já os conteúdos publicitários são regulados pelo Conselho Nacional de Auto-regulamentação Publicitária – CONAR<sup>15</sup>, organização não-governamental que visa promover a liberdade de expressão publicitária e defender as prerrogativas constitucionais da propaganda comercial. A publicidade de caráter político deve obedecer a Lei eleitoral.

#### Destaques da inovação da proposta

- Atualização da lista dos veículos de divulgação;
- Sugestão para a criação de lei e departamento específico para tratar da publicidade; e
- Vinculação da instalação de veículos de divulgação à regularidade do imóvel;
- Promoção da fiscalização e da penalização do uso de propaganda irregular.

#### 4.2.5. Utilização do exterior das edificações

As fachadas ou faces externas das edificações, que se encontram em situação regular perante a municipalidade ou em processo de regularização, poderão receber elementos de divulgação que não configurem área construída, sendo eles:

- i. Toldos;
- ii. Mastros;
- iii. Painéis ou artefatos publicitários; e
- iv. Letreiros.

---

<sup>15</sup> <http://www.conar.org.br/> Acessado em janeiro de 2022.

Os itens elencados serão passíveis de cobrança pela área ou volume, quando forem utilizados como veículo de divulgação de anúncios publicitários. Letreiros de identificação e numeração da edificação estarão isentos de cobrança, devendo seguir padrão já adotado pelo município. Enquanto as placas de sinalização viária, ou similar, deverão ser autorizadas pelo DEMUTTRAN.

Apoios nas calçadas e qualquer equipamento instalado no logradouro não poderão impedir o livre acesso dos transeuntes, devendo estar limitados à faixa de acesso do passeio público, além de respeitar a altura mínima de 2,50m.

Os artefatos publicitários não poderão avançar sobre o alinhamento, nem exceder 0,40m do corpo da edificação, sendo permitida a utilização apenas dos tipos ii, iii, iv, v, vi, vii e ix do **Item 4.3.4**. A instalação sobre marquises, coberturas e portais de entrada deverá obedecer eventuais restrições do Plano Diretor ou regulamentação própria de publicidade e propaganda de modo a não contribuir para a poluição visual do município.

Conforme o Art. 83 e 84 da norma vigente, não são permitidos a instalação de vitrines e mostruários de qualquer natureza, sendo vedado pendurar, fixar ou expor mercadorias nas armações dos toldos, marquises, fachadas de lojas, inclusive dentro das galerias públicas. A estes dispositivos, a revisão da norma acrescenta a proibição colocar veículo de divulgação no alinhamento da edificação.

A fiscalização e autuação de eventual desrespeito a este item deverá ser executada pelo corpo técnico responsável pela atividade publicitária, sendo que os valores das multas estão apresentados no **Item 4.3.7**.

#### Destaques da inovação da proposta:

- Atualização da lista de itens permitidos e proibidos no CP; e
- Proibição da instalação de veículo de divulgação no alinhamento da edificação.

#### 4.2.6. Licenciamento e Funcionamento dos estabelecimentos

Os processos de licenciamento e funcionamento dos estabelecimentos de Muriaé são regulamentados pela **Lei Municipal nº 6.209/2021**, que dispõe sobre a adequação da legislação do Município de Muriaé à Declaração de Direitos de Liberdade Econômica, instituída pela Lei n. 13.874, de 20 de setembro de 2019; disciplina os atos públicos de liberação da atividade econômica no âmbito do Município de Muriaé; altera as Leis Complementares nos 3.195, de 27 de dezembro de 2005 (Código Tributário do Município de Muriaé – CTM) e 2.358, de 18 de novembro de 1999 (Código de Posturas do Município de Muriaé) e a Lei n. 2.183, de 30 de

dezembro de 1997, que aprovou Código de Vigilância Sanitária do Município de Muriaé; e dá outras providências.

O estímulo à economia local deve estar em consonância com as legislações específicas de licenciamento, considerando as inúmeras atividades exercidas no município. Tal compatibilização visa permitir o crescimento econômico e social, sem prejuízo da ordem e da boa vizinhança. Dessa forma, propõe-se que a revisão do CP faça referência à referida lei.

Cumprir destacar que os estabelecimentos deverão atender as normas urbanísticas complementares (LUOS e CO), assim como apresentar as licenças ambientais, sanitárias e de segurança correspondentes e aplicáveis.

Importante reforçar que a expedição ou renovação do Alvará de Localização e Funcionamento deverá vincular a situação de regularidade da edificação, uma vez que o habite-se por si só não garante a regularidade de um edifício após sua ocupação.

Destaque da inovação da proposta:

- Remissão à norma vigente no município.

#### 4.2.7. Fiscalização, responsabilidades, procedimentos e penalidades

O processo de fiscalização e responsabilização é necessário existir para que a lei se cumpra. O procedimento de aplicação de penalidades na norma vigente, Art. 466, se constitui por advertência, multa, apreensão de material ou produto, recomposição de recursos ambientais degradados e interdição. O CP em vigor ainda trata da cassação da licença no Art. 512 e da interdição no Art. 519.

A proposta de revisão do Código de Posturas agrupa as penalidades no trâmite de autuação do(s) infrator (es), respeitando a seguinte sequência:

- i. Notificação: restrito para fins de advertência;
- ii. Autuação de Infração: compreende aplicação de multa;
- iii. Apreensão: ordena a retenção de bens, sejam objetos ou mercadorias;
- iv. Suspensão de Licença: caracterizada pela interrupção provisória da atividade;
- v. Cassação de Licença: caracterizada pela extinção compulsória da atividade; e
- vi. Interdição: impede o acesso ao local de exercício da atividade.

Os itens apresentados acima pressupõem a identificação e a comunicação com os responsáveis pela atividade, empresa, recursos materiais e humanos envolvidos. Para que a fiscalização seja feita de forma eficiente, os dados de pessoa física ou jurídica deverão ser mantidos atualizados no cadastro da prefeitura, sendo citados além dos responsáveis legais, os eventuais coautores

das infrações cometidas. A omissão ou negligência de agentes de fiscalização também será objeto de penalização, conforme a gravidade da infração e a aplicação de multas seguirá orientação em tabela apresentada no final deste capítulo.

O desdobramento dos procedimentos descritos acima está apresentado no **Quadro 4.2.7-1**, que compila os documentos gerados de acordo com a penalidade imposta e os procedimentos previstos para o cumprimento das normas posturais. As penalidades aplicadas poderão ser contestadas pelo autuado em duas instâncias:

- Defesa: compreende a contestação em prazo de 15 dias a partir da data de autuação, fato que suspende a multa;
- Recurso: compreende a interposição frente à decisão administrativa proferida pelo julgamento da defesa, pelo órgão competente. Também dispõe de prazo de 15 dias para sua petição, sem que este fato suspenda o pagamento da multa no caso de condenação ou indeferimento da defesa apresentada.

A decisão final sobre o recurso é irrecorrível, conforme disposto no Art. 539 do Código de Posturas em vigor. Já no caso da notificação, nenhuma ação por parte do autuado é necessária, porém incide prazo de 15 dias para a regularização da infração. A revisão da norma propõe a renovação deste prazo por mais 15 dias, uma vez iniciados os trabalhos de reparação para atender a notificação.

**Quadro 4.1.7-1:** Descrição dos documentos de fiscalização

Penalidade	Documento gerado	Descrição e pressupostos
Notificação	Auto de Notificação	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Informar qual postura está sendo desrespeitada</li> <li>2. Indicar o responsável ou representante legal</li> <li>3. Estipular prazo de 15 dias para regularização</li> <li>4. Prorrogar por 15 dias o prazo, no caso de atendimento à notificação</li> </ol>
Autuação	Auto de Infração	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Caso a notificação não seja atendida será sucedida pela lavratura do Auto de Infração</li> <li>2. O valor da multa obedecerá a gravidade: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leve: punida com 100 (cem) a 250 (duzentos e cinquenta) vezes a UPFM</li> <li>• Grave: punida de 250 (duzentos e cinquenta) a 500 (quinhentos) vezes a UPFM</li> <li>• Gravíssima: punida de 500 (quinhentos) a 1.000 (hum mil) vezes a UFIM</li> </ul> </li> <li>3. Permite contestação e recurso</li> <li>4. Estipular prazo de 15 dias para regularização</li> <li>5. Deverá ser aplicado diretamente o auto em casos graves, onde a segurança dos usuários e/ou munícipes esteja em risco</li> </ol>

Penalidade	Documento gerado	Descrição e pressupostos
		6. A reincidência duplica o valor da multa 7. A desobediência implica em penalização maior
Apreensão	Auto de apreensão	1. Informar qual postura está sendo desrespeitada 2. Descrever os produtos e materiais apreendidos 3. Indicar o responsável ou representante legal 4. Encaminhar a apreensão para guarda ou inutilização 5. Permite contestação e devolução
Suspensão	Auto de suspensão	1. Registrar a ocorrência e informar a infração 2. Informar a suspensão da licença, autorização, permissão ou concessão e promove a interdição da atividade 3. Permite contestação e recurso 4. Prevista a reabilitação ou desagravo
Cassação	Auto de cassação	1. Registrar a ocorrência e informar a infração 2. Revogar a licença, autorização, permissão ou concessão e interdita o imóvel ou parte dele 3. Permite contestação e recurso 4. Prevista a reabilitação ou desagravo

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

As autuações podem ocorrer tanto por desrespeito ao Código de Posturas, como por motivo de iminente risco à segurança, à saúde e higiene públicas, ao meio ambiente. A ausência de fiscalização não exime a responsabilidade dos representantes legais, sendo que o descumprimento das sanções administrativas implica em responsabilidade civil e criminal perante a justiça municipal, estadual ou federal.

Nos casos de autuações que incidem na modalidade flagrante e resultem em tumulto ou confusão, o apoio da Polícia Militar poderá ser requisitado para auxiliar o agente fiscalizador de atividades urbanas e meio ambiente.

#### Destaques da inovação da proposta:

- Ordenamento dos processos fiscalizatórios e de penalização; e
- Reconhecimento do esforço do autuado na reparação das infrações cometidas.



## 5. RELATÓRIO DE ATIVIDADES

Este capítulo é dedicado ao registro dos seguintes encontros, técnicos e comunitários, realizados no mês de fevereiro de 2022:

- Reunião técnica com a Grupo de Trabalho para discussão e ajustes na proposta da Etapa 3;
- 1ª Audiência Pública para apresentação e validação do diagnóstico de Muriaé, objeto da Etapa 2; e
- Reunião técnica com o COMUPLAN para apresentação e discussão do conteúdo da Etapa 3.

Cada uma das reuniões será detalhada a seguir, contendo a lista de presença, o registro fotográfico e os principais assuntos discutidos e acordados.

### 5.1. Reunião técnica com Grupo de Trabalho

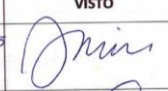
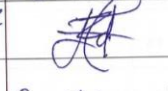

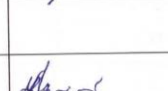
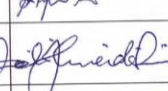



A reunião técnica com o Grupo de Trabalho foi realizada no dia 09 de fevereiro de 2022, em dois turnos: das 7h30 às 11h30 e das 13h30 às 16h, em função da complexidade dos temas abordados. No dia, estiveram presentes nove representantes das secretarias municipais de Muriaé (Urbanismo e Meio Ambiente, Obras Públicas, DEMSUR, DEMUTTRAN), conforme mostra a **Figura 5.1-1** (Lista de Presença) e a **Figura 5.1-2** (Registros fotográficos).

Figura 5.1-1: Lista de Presença da reunião com Grupo de Trabalho

**Lista de presença**  
REUNIÃO PREFEITURA – APRESENTAÇÃO PROPOSTA TÉCNICA  
REVISÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, DO CÓDIGO DE OBRAS, DO CÓDIGO DE POSTURAS E LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE MURIAÉ- MG

**GEO BRASILIS**  
Planejando o futuro

Data: 09/02/2022

Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
1	JOSÉ CLÁUDIO DE LIMA	SEC. URB. M. AMB.			
2	Frederico de Melo Machado				
3	Daniela Inês de Oliveira	DEMSUR			
4	Emílio Lopes de A. B. Júnior	DEMU/TRAN			
5	Emmanuel R. M. de Azevedo	PREFEITURA SEC. URB. M. AMB.			
6	Marcos Vinícius de Azevedo	SMOP			
7	Fábio Almeida Vieira	SMOP			
8	CARLOS WNEIP	SMOP			

**Lista de presença**  
REUNIÃO PREFEITURA – APRESENTAÇÃO PROPOSTA TÉCNICA  
REVISÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, DO CÓDIGO DE OBRAS, DO CÓDIGO DE POSTURAS E LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE MURIAÉ- MG

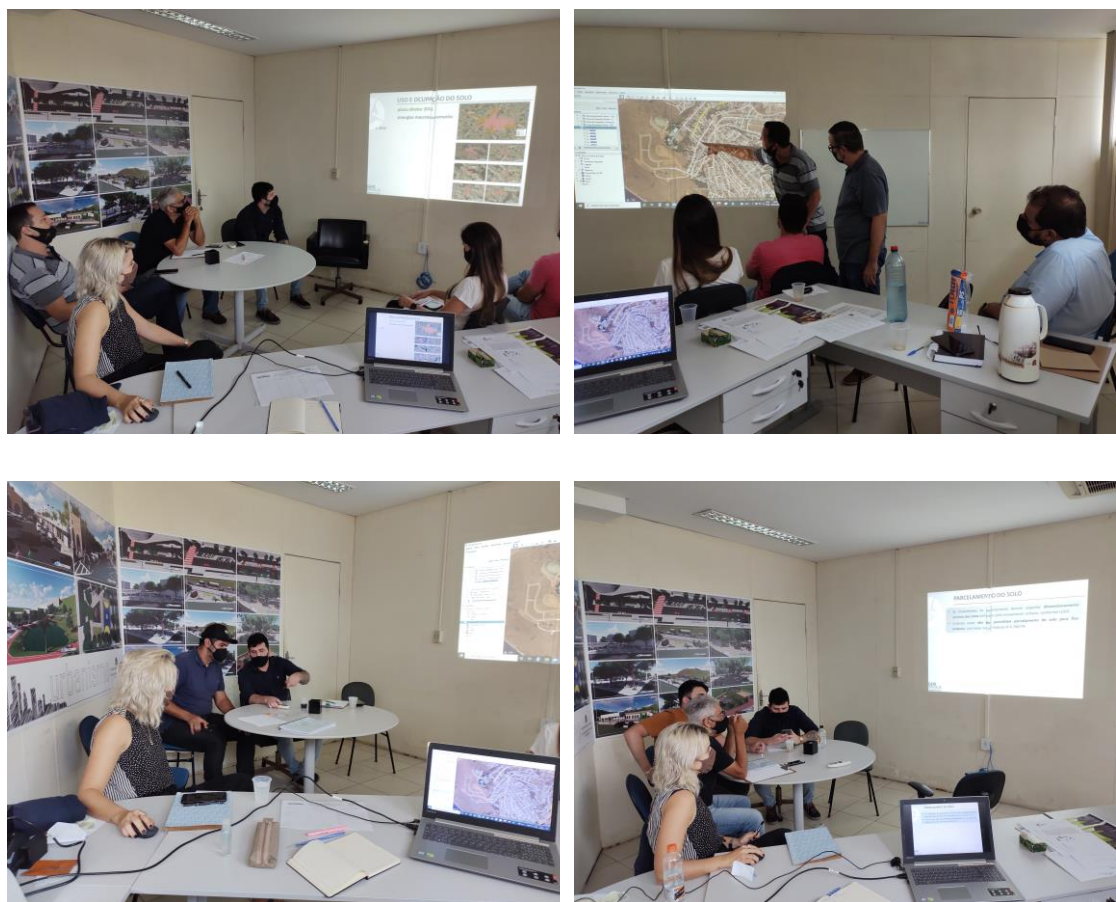
**GEO BRASILIS**  
Planejando o futuro

Data: 09/02/2022

Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
9	Gilberto Garcia Bonato Filho	Sec. Urbanismo e meio ambiente			
10					
11				DDD ( )	
12				DDD ( )	
13				DDD ( )	
14				DDD ( )	
15				DDD ( )	
16				DDD ( )	

Acervo Geo Brasilis, 2022.

Figura 5.1-2: Registro fotográfico da reunião técnica



Acervo Geo Brasilis, 2022.

A reunião teve quatro pautas principais:

- i. Uso e Ocupação do Solo;
- ii. Parcelamento do Solo;
- iii. Código de Obras e Edificações; e
- iv. Código de Posturas.

Considerando essa estrutura, a equipe técnica da Geo Brasilis apresentou o detalhamento de cada um dos temas, no formato PowerPoint e Google Earth, cujo conteúdo foi sendo ajustado e complementado ao longo da discussão. Os principais pontos validados estão expostos no **Quadro 5.1-1**.

**Quadro 5.1-1:** Registro dos assuntos discutidos na reunião técnica com o Grupo de Trabalho

Tema		Ajustes e encaminhamentos
1. Uso e Ocupação do Solo	Perímetro urbano, MCU e MEU	Prefeitura indicou que há interesse em ocupar as bordas do perímetro urbano e disse que a MCU deveria ter uma borda/zona de amortecimento para comportar essa expansão urbana
		Na região do Macuco, a especulação está se desenvolvendo em forma de “C”, para alcançar a Rodovia, ocupando as margens das vicinais com chácaras de 1.000m <sup>2</sup>
		Foi discutida a existência de Chacreamento irregular na zona rural. Esse tema está sendo debatido internamente na Prefeitura, que está estudando o desenho de um novo perímetro urbano
		O Secretário de Urbanismo e Meio Ambiente indicou a necessidade de ajustar o perímetro urbano, porém o interessado em empreender nessas áreas deve se responsabilizar por toda a implantação de infraestrutura, por meio da criação de condomínios. É possível transformar em urbana desde que o empreendedor cumpra regras e contrapartidas específicas.
	Cota de alagamento	Esse tema foi inserido no debate e como não há uma definição de qual a cota de alagamento do Rio Muriaé, ficou indicado que este parâmetro poderá ser utilizado no momento da análise específica de projetos de parcelamento do solo e novos empreendimentos
		Foi comentado que a atual mancha de alagamento, extraída do Plano de Redução de Risco de 2010, está obsoleta.
		Foi comentado sobre a necessidade de desestimular a ocupação próxima das margens dos rios, em consonância com está sendo proposta pela Zona de Ocupação Controlada - ZOC
	Parâmetros de incomodidade	Incluir outros tipos de poluição, como a atmosférica
	Setores Especiais	A Geo Brasilis informou que a proposta “refaz” todo o zoneamento urbano, uma vez que o desenho vigente é bastante obsoleto frente à dinâmica territorial de Muriaé
		Fabio comentou sobre a ferramenta da Operação Urbana Consorciada

Tema		Ajustes e encaminhamentos
	Zoneamento proposto	Ao longo da reunião foram feitas várias alterações nos perímetros da ZOE e também do CAD. Áreas foram sendo apontadas pelos técnicos da prefeitura, caso a caso, e modificadas no kmz do projeto
		Mudança no perímetro da ZIA, no local onde já parcelamento iniciado e inclusão ao norte do aeroporto, ao longo do Rio Preto
		Deixar indicado na ZEU que nos novos loteamentos todas as vias classificadas como arteriais, automaticamente poderão ser consideradas CAD, para permitir que sejam criadas atividades comerciais descentralizadas
	Uso do Solo	Prefeitura comenta sobre a questão do posto de gasolina estar enquadrado como CS3. Este ponto foi deixado em amarelo nesse relatório
	Ocupação do Solo	Alterar a TO da ZC, ZIH e CAD para 75% Ajustar gabarito máximo da ZC e CAD conforme IT 08 do Corpo de Bombeiros
Vagas de estacionamento	Aumentar para 1 vaga a cada 90m <sup>2</sup> de área construída como caso de residências multifamiliares	
2. Parcelamento do Solo	Doação de áreas públicas	Ajustar porcentual mínimo da doação de áreas institucionais conforme legislação vigente
		Indicar a possibilidade de trocar a porcentagem da área pública obrigatório em pecúnia
	Sistema Viário	Replicar o dimensionamento do viário estabelecido no PDM para a Lei de Parcelamento do Solo
	Responsabilidade do empreendedor	Explicitar na proposta que a emissão do Povoá-se depende da implantação das seguintes infraestruturas: drenagem, guia e sarjeta (no mínimo) e a pavimentação tem que ser de bloquete e não pavimento asfáltico, para facilitar a continuidade das obras e implantação de infraestrutura no loteamento
		Incluir na proposta que fica a cargo do empreendedor a doação das placas para a sinalização viária do loteamento
	APP	A equipe do meio ambiente irá discutir e validar a questão da APP, destacada em amarela no presente relatório
Loteamento	Proibir loteamento em áreas acima de 47% de declividade, conforme decreto estadual	
	Incluir na Lei que o desdobro de lotes também tem que passar pelo DEMSUR	

Tema		Ajustes e encaminhamentos	
3. Código de Obras	Responsável técnico	Tirar o CREA/CAU e deixar apenas “profissional legalmente habilitado”	
	Classificação das obras	Ajustar as categorias de licenciamento propostas, pois há categorias que já foram criadas pelo Corpo de Bombeiros	
	Condições relativas às edificações		Deixar explícito também que devem ser seguidas todas as NBRs e Instruções Normativas que tratam do dimensionamento de ambientes, iluminação e ventilação naturais
			Incluir na proposta que todo ambiente de permanência prolongada deve ter iluminação e ventilação natural
			Ajustar os parâmetros para dimensionamento de marquises
			Manter o Pé-Direito
	Tirar da proposta os quadros com dimensões mínimas e deixar apenas os conceitos, indicando que todo o dimensionamento dos ambientes deve seguir as NBRs e as Instruções Normativas. Em Muriaé a ventilação tem que ser de 7%, segundo a NBR		
4. Código de Posturas	Segurança e Ordem Pública	Indicar a Lei Municipal nº 5.728/2018 que regulamenta a realização de eventos em Muriaé	
	Licenciamento e Funcionamento dos estabelecimentos	Remeter à Lei Municipal nº 6.209/2021	
	Fiscalização	Especificar as atribuições de cada fiscal (obras, ambiental, DEMSUR)	

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

## 5.2. 1ª Audiência Pública

A 1ª Audiência Pública da Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras, do Código de Posturas e Lei de Parcelamento do Solo no Município de Muriaé ocorreu no Teatro Zaccaria Marques, na Av. Constantino Pinto s/nº, no dia 09 de fevereiro com início às 18h50, conforme ilustra o convite na **Figura 5.2-1**. O edital de chamamento público da referida Audiência Pública foi publicado no Diário Oficial dos Municípios Mineiros, no dia 28 de janeiro de 2022, conforme mostra a **Figura 5.2-2**.



Figura 5.2-1: Convite 1ª Audiência Pública



Fonte: Prefeitura Municipal de Muriaé, 2022.

Figura 5.2-4: Edital de Chamamento Público da 1ª Audiência Pública

---

**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**PREFEITURA DE MURIAÉ**

---

COMUNICAÇÃO INSTITUCIONAL  
EXTRATO DE EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO

**EXTRATO DE EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO**

OMUNICÍPIO DE MURIAÉ, pessoa jurídica de direito público, com sede no Centro Administrativo Tancredo Neves, situado na Avenida Maestro Sansão, nº 236, Bairro Centro, CEP: 36.886.002, inscrito no CNPJ sob o nº 17.947.581/0001-76, por intermédio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, informa que foi publicado o Edital de Chamamento Público para a **1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DA REVISÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, DO CÓDIGO DE OBRAS, DO CÓDIGO DE POSTURAS E DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE MURIAÉ- MG**. A audiência será realizada no Teatro Zaccaria Marques, e transmitido na página do Facebook da Prefeitura Municipal de Muriaé, na data do dia 09 de fevereiro de 2022, das 18:30 às 20:30.

O documento encontra-se no sítio eletrônico [https://muriac.mg.gov.br/audienciapublica\\_urbanismo/](https://muriac.mg.gov.br/audienciapublica_urbanismo/), **juntamente com o material de apoio, bem como na Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente**, Avenida Maestro Sansão, nº 236, 2º andar, Bairro Centro, para consulta pública.

Muriaé, 27 de janeiro de 2022.

**CARLOS GERALDO ROCHA KNEIP**  
Secretário Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

**Publicado por:**  
Leonor Marcos Soares Dias  
**Código Identificador:**6B6601E5

---

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios Mineiros no dia 28/01/2022. Edição 3188  
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:  
<https://www.diariomunicipal.com.br/amm-mg/>


Fonte: Prefeitura Municipal de Muriaé, 2022.


A fim de ampliar a participação da comunidade local e observando as recomendações sanitárias devido ao cenário da pandemia do COVID-19, o evento também foi transmitido ao vivo no canal Facebook da Prefeitura Municipal, disponível em: <https://www.facebook.com/Prefeiturademuriae/videos/2118864538264181/>












A audiência contou com a presença de 32 pessoas que assinaram a lista de presença, ilustrada **Figura 5.1-2**. A **Figura 5.1-3** apresenta os registros da participação dos munícipes no dia do evento.


**Figura 5.2-2:** Lista de Presença da 1ª Audiência Pública



**Lista de presença**  
**1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA**  
 REVISÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, DO CÓDIGO DE OBRAS, DO CÓDIGO DE POSTURAS E LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE MURIAÉ- MG


  
 Planejando o futuro









Data: 09/02/2022

Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
1	MARCO FRANCISCO DE AQUINO	SMOP			
2	Yury de Sousa N. Daniel	SMOP			
3	José Luis	FUNDARTE			
4	JOSE CLAUDIO DE LIMA	SEC. URB. M. AMB			
5	José Brazzato	Banco Ibratel			
6	Débora de O. Correia	UNIFAMINAS			
7	Helen Campos Braga	Paqui Argentina			
8	Michelle	Paraná Univas			
9	Guilherme Amador Amorim	LGA			


**Lista de presença**  
**1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA**  
 REVISÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, DO CÓDIGO DE OBRAS, DO CÓDIGO DE POSTURAS E LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE MURIAÉ- MG









  
 Planejando o futuro

Data: 09/02/2022

Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
10	Bruna de Azeiteiro Garcia	chassis rei das chaves			
11	Olívio G. Bastos Filho	Quilômetro do Olívio			
12	Sônia M. V. Martins	São Pedro			
13	Bluber José Spex	Banca			
14	Regina C. G. Vaz	FAMINAS			
15	Michel Ferreira	Banco Ibratel			
16	Vanessa Costa Lima Medeiros	Uma Piquete			
17	Matheus Cavener	Uma Piquete			





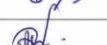

Lista de presença  
1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA  
REVISÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, DO CÓDIGO DE OBRAS, DO CÓDIGO DE POSTURAS E LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE MURIAÉ- MG

Data: 09/02/2022

Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
18	Uliana por Francisco	Quilombo da Praca			09/02/22
19	Amarilis Dominges Lampert	-			09/02/22
20	Francislaine Gravelin	-			
21	Anna D. A. Silva Vaz	-			
22	RAPHAEL KUHN				
23	Paulo Lopes				
24	GLICERIA CIRELLI				
25	LAYS LINA MARIANO				
26	Rosalia de Oliveira Cavalho				

Lista de presença  
1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA  
REVISÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, DO CÓDIGO DE OBRAS, DO CÓDIGO DE POSTURAS E LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE MURIAÉ- MG

Data: 09/02/2022

Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
27	LIVIA M.S. ACOURA	UNIFAMINAS			
28	Federico Melo Machado	URBEM M. M.B.			
29	Daniel Vaz de Sousa	Obras e URB.			
30	Emerson R.M. de Souza	Secretaria Urbanismo e Meio Amb.			
31	Quiana Teim	Chorinho Central Muriaé			
32	Carla de Souza				
33					
34					

Acervo: Geo Brasilis, 2022.

Figura 5.2-3: Registros do evento presencial



Acervo Geo Brasilis, 2022.

Além disso, a transmissão ao vivo do evento pelo Facebook contou com 45 pessoas assistindo simultaneamente e com mais de 500 visualizações ao total, entre o início e o final da audiência.

No que se refere ao conteúdo apresentado, a representante da empresa Geo Brasilis, Lauanna Campagnoli, foi responsável por expor o escopo do projeto e a síntese do diagnóstico técnico e comunitário de Muriaé, por meio de projeção de slides.

Após a explanação técnica, foi aberta a palavra aos participantes que estavam presentes no evento. Os interessados em se manifestar sobre o tema da Audiência Pública, que estavam assistindo a apresentação pelo Facebook, puderam realizar suas contribuições através de formulário disponibilizado online, via link específico.

O **Quadro 5.2-1** registra todas as contribuições recebidas, pelos meios oficiais (formulário online, formulário impresso e uso da palavra).

**Quadro 5.2-1:** Registro das contribuições recebidas na 1ª Audiência Pública

Formato da contribuição	Nome	Bairro/Instituição	Dúvida/Contribuição	Resposta técnica
1. Formulário online	Miriam Facchini	Centro Câmara municipal	Gostaria de receber o material do diagnóstico das leis objeto da audiência pública visto q a transmissão pelo face esta com algumas variações devido as chuvas .	O material utilizado como base para realização dessa Audiência Pública está disponível no site da Prefeitura Municipal em: <a href="https://muriar.mg.gov.br/audienciapublica_urbanismo/">https://muriar.mg.gov.br/audienciapublica_urbanismo/</a>
	Daniel Lucas Silva Pereira	Cardoso de Melo Faminas - Arq e Urb 5º Período	Fico mais que feliz pela apresentação ao público	Agradecemos a sua participação!
	Luiza vitória Venâncio do Couto Costa	Barra Unifaminas	Quais alternativas vocês sugerem para captar e reaproveitar a água da chuva?	O tema da 1ª Audiência Pública foi o diagnóstico municipal. As próximas etapas irão apresentar propostas para o assunto indicado
	Rilary Celina Pimentel Rodrigues	Centro Faminas	Parabéns pela iniciativa, tem nos ensinado cada vez mais.	Agradecemos a sua participação!
	Pamela Magna Nascimento Martins	Safira Centro universitário Unifaminas	Achei importante os temas discutidos, mostra a preocupação com desenvolvimento urbano, social e econômico da cidade	Agradecemos a sua participação!
	Bruna Souza Reis	Cardoso de Melo Faminas Muriae	O distrito de vermelho ele vai virar urbano? Quantos metros podemos construir do eixo do asfalto até o meu terreno?	O Distrito de Vermelho já está inserido no perímetro urbano de Muriaé, conforme estabelece o Plano Diretor Municipal (Lei Municipal nº 5.915/2019)
	Dalmo Gouvea Melido	Laranjal MG Faminas Muriaé	Eu tô gostando, sobre o uso da lei	Agradecemos a sua participação!
	Felipe Sigiliano Teixeira	Santo Antônio Faminas	Gostei bastante do conteúdo apresentado na audiência	Agradecemos a sua participação!



Formato da contribuição	Nome	Bairro/ Instituição	Dúvida/Contribuição	Resposta técnica
2. Formulário impresso	Laís Lima Miranda	João XXIII Arquiteta	Dividir o processo de aprovação de projeto e liberação de alvará de construção não vai aumentar o tempo do processo e onerar mais?	O tema da 1ª Audiência Pública foi o diagnóstico municipal. Esse tema será discutido na próxima Audiência Pública
	Sonia Maria Vieira Martins	São Pedro Líder Comunitária	Escrituras e tamanho dos lotes no espaço reduzido e super valorização do espaço urbano. O uso do espaço como geração de renda e as difíceis consequências nos bairros residenciais	Os parâmetros de incomodidade serão regulamentados na proposta
3. Uso da palavra	Sonia Maria Vieira Martins	São Pedro Líder Comunitária	Transtornos e incomodidade nos bairros (som alto, animais)	A regularização das edificações é tratada pela Lei Complementar nº 5.836/2019
			Irregularidade das edificações e fundiária	

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

### 5.3. Reunião com COMUPLAN

A reunião técnica com o COMUPLAN foi realizada no dia 10 de fevereiro de 2022, com início às 9h50. Na ocasião, estavam presentes 20 conselheiros e participantes, conforme mostra a **Figura 5.3-1** (Lista de Presença) e a **Figura 5.3-2** (Registros fotográficos).

Figura 5.3-1: Lista de Presença da reunião com COMUPLAN

**Lista de presença**  
REUNIÃO COMUPLAN – APRESENTAÇÃO PROPOSTA TÉCNICA  
REVISÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, DO CÓDIGO DE OBRAS, DO CÓDIGO DE POSTURAS E LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE MURIAÉ- MG

**GEO BRASILIS**  
Planejando o futuro


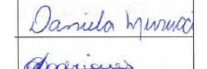
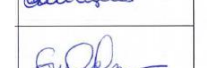


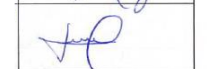


Data: 10/02/2022

Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
1	Felipe Almeida Vieira	CAU/MG			
2	REGINA COELHO GOUVEIA VARELA	FAMINAS ME'			
3	LAIS LIMA MIRANDA	PROQUETA			
4	José Leonardo P. Filho	L.G.P. Construtora			
5	Gabriel Magalhães Amador	L&A			
6	Felipe R. J.	Câmara M.			
7	Daniel Vaz de Souza	Sec. Obras H. Amb.			
8	Emerson B. M. de Souza	Sec. Urb. e M. Amb.			

**Lista de presença**  
REUNIÃO COMUPLAN – APRESENTAÇÃO PROPOSTA TÉCNICA  
REVISÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, DO CÓDIGO DE OBRAS, DO CÓDIGO DE POSTURAS E LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE MURIAÉ- MG

**GEO BRASILIS**  
Planejando o futuro

Data: 10/02/2022

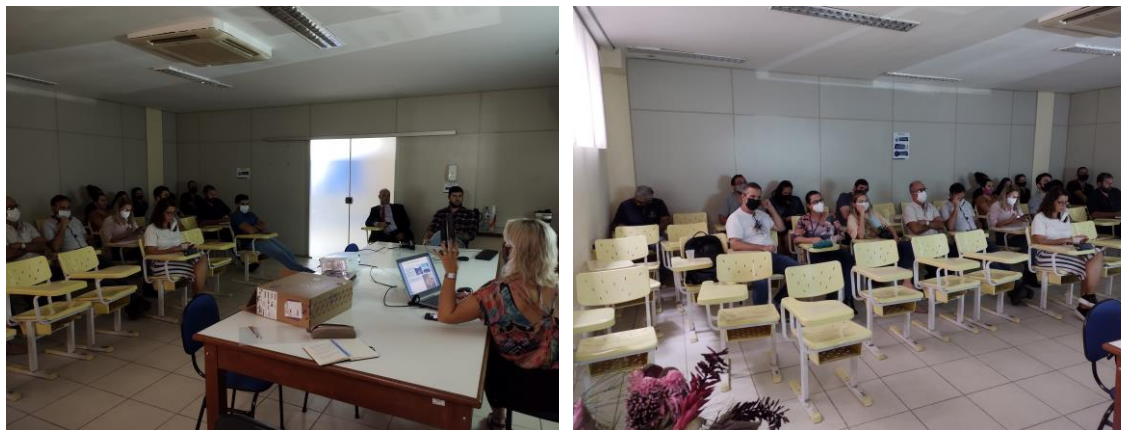
Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
9	ESTHER DA SILVA SANTOS MORAES	VM FAMINAS			
10	Daniela Muniz Montenegro	DEMSUR			
11	Cláudia Maria de S. Rodrigues	Sec. de Obras			
12	Gabriela de Oliveira Braz	Sec. de Obras			
13	Daniela Paiva Pedrosa	Sec. de Obras			
14	HELEN CAMPOS BRAGA				
15	Yury de Moraes Vidal Camil	Sec. de Obras			
16	JOSÉ CLÁUDIO DE LIMA	SEC. PLAN. URB. E M. AMB.			

Data: 10/02/2022

Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
17	Livia MARIA DE SOUZA RUMEIDA COURA	UNIFAMINAS			<i>Livia Maria de Souza</i>
18	Miguel FRANCISCO DE AQUINO	SMOP			<i>Miguel</i>
19	Emilio Carlos A. Barbosa Junior	DEMUTTRAN			<i>Emilio</i>
20	Stany Luiza M. da Silva	SMOP			<i>Stany Luiza</i>
21				DDD ( )	
22				DDD ( )	
23				DDD ( )	
24				DDD ( )	

Acervo Geo Brasilis, 2022.

**Figura 5.3-2:** Registro fotográfico da reunião com COMUPLAN



Acervo Geo Brasilis, 2022.

A apresentação das propostas para a revisão das legislações urbanísticas, edilícia e de posturas, realizada pela representante da empresa Geo Brasilis, foi dividida em quatro temas, a saber:

- i. Uso e Ocupação do Solo;
- ii. Parcelamento do Solo;
- iii. Código de Obras e Edificações; e

iv. Código de Posturas.

Ao final da explanação técnica de cada tema, os participantes puderam se manifestar e apresentar suas dúvidas, cujo registro encontra-se no **Quadro 5.3-1**, conforme ata da reunião disponibilizada pela Prefeitura Municipal.

**Quadro 5.3-1:** Registro das sugestões e dúvidas apresentadas pelos participantes da reunião com o COMUPLAN

Tema	Dúvida/Sugestão
Uso e Ocupação do Solo*	Demarcação de ZEIS em áreas ainda não ocupadas, podendo ser consideradas as áreas indicadas pelo PLHIS
	Estabelecimento de restrição de gabarito nos Distritos
	Para os empreendimentos de uso misto, o dimensionamento do recuo deverá ser suficiente para que, somado ao passeio, seja atendido um dimensionamento mínimo de calçada
	Com relação às vagas de garagem, para os multifamiliares, exigência de uma vaga de garagem para as unidades de até 150 m <sup>2</sup>
	Lotes tenham oito metros de frente, em especial nas áreas fora do eixo central da cidade
	Manutenção do embasamento em 12,90 metros livres, ao invés dos 9 metros propostos, e que o afastamento lateral seja mantido 1,5 metros ao invés dos 3 metros propostos
	O bairro da Gávea possua os mesmos parâmetros que o Centro
Parcelamento do Solo	Foi questionado sobre o chacreamento em área rural. Em resposta, foi dito que as propostas do zoneamento consideram o perímetro urbano definido no Plano Diretor de 2019. Foi informado que está sendo discutido em paralelo, pela Prefeitura, qual será o procedimento a ser adotado para tais casos
Código de Obras e Edificações*	Estabelecimento de parâmetros mínimos para cômodos de permanência continuada conforme definido em NBR, em unidades habitacionais de até 90 m <sup>2</sup>
Código de Posturas	Foi questionada sobre o alvará de licenciamento. Em resposta, foi informado que o tema é regulamentado pela Lei Municipal nº 6.209/2021, cuja revisão do Código de Posturas irá referendar

\*O presente relatório já está atualizado com as alterações propostas na reunião do COMUPLAN.

Fonte: Prefeitura Municipal de Muriaé, 2022. Elaboração: Geo Brasilis, 2022.



## 6. ANEXOS

**ANEXO I – CLASSIFICAÇÃO NACIONAL DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS (CNAE) POR INCOMODIDADE** (em formato excel)

**ANEXO II – FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES** (em formato excel)