

Laudo de Avaliação Imobiliária





Cláudia Fernanda Montagner

**Imóveis localizados no Bairro Vargem do
João Pinto | Extrema - MG
Matrículas 15.008, 15.009 e 15.011 do Serviço
Registral Imobiliário de Extrema - MG**

Extrema, 19 de agosto de 2019.

À

Cláudia Fernanda Montagner

E-mail: financeiro@cfmetais.com.br

Assunto: Laudo de avaliação imobiliária.

Prezada Cláudia,

Em atenção ao solicitado à nossa empresa, temos o imenso prazer de te apresentar o Laudo de Avaliação Imobiliária elaborado para aferir o valor de mercado dos imóveis localizados na Comarca de Extrema – MG.

Todo o desenvolvimento deste trabalho foi elaborado por nossos profissionais devidamente qualificados na atividade de avaliação, baseada em informações obtidas no mercado imobiliário macro e microeconômico, somada a nossa *expertise* em analisar os dados e precisar, atendendo as normas nacionais, a assertiva avaliação dos imóveis.

Desde já, agradecemos a oportunidade em poder propiciar o desenvolvimento deste trabalho e estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Cordialmente,

Alexandre Dias Onisto

CRECI/MG MGF0036686

| Resumo do Laudo |

Objetivo: Determinar o valor de mercado para venda em conjunto ou individual.

Imóveis avaliados: Gleba 2B2, matrícula 15.008
Gleba 2B3, matrícula 15.011
Gleba 2B4, matrícula 15.009

Localização: Estrada Municipal das Lages | Extrema – MG.

Data da avaliação: 19/08/2019.

Data da vistoria: 16/08/2019.

Metodologia: Método comparativo de dados do mercado.

Áreas: Gleba 2B2: 72.600 m²
Gleba 2B3: 69.900 m²
Gleba 2B4: 69.993,86 m²

Zoneamento urbano:

Zona:	Zona Urbana de Uso Misto I (Lei Complementar n. 083/2013)
Taxa de Ocupação:	50% (indústrias – vias coletoras e arteriais) 70% (residenciais, comercial e serviços – vias coletoras, arteriais e locais)
Coefficiente de aproveitamento	1,0 (indústrias) 2,5 (residenciais, comercial e serviços – vias coletoras e arteriais) 1,5 (residenciais – via local)

Avaliação: Gleba 2B2: R\$ 4.356.000,00
Gleba 2B3: R\$ 4.194.000,00
Gleba 2B4: R\$ 2.099.815,80

ASPECTOS DO IMÓVEL.

Características do imóvel: trata-se de 03 (três) glebas de terra localizadas no Bairro dos Tenentes, Extrema, MG, tendo a Gleba 2B2: 72.600 m² | Gleba 2B3: 69.900 m² | Gleba 2B4: 69.993,86 m².

Acesso aos imóveis: o acesso é feito pela Rodovia Fernão Dias – BR-381, com distância aproximada de 2km.

Recursos hídricos: Conforme levantamento planialtimétrico apresentado pela solicitante, não há no local nascente, apenas “rego d’água”, isto é, córregos d’água estreitos.

Cobertura vegetal: Analisando o mapa disponibilizado pela solicitante, nota-se que há pastagem e áreas verdes, mas há a predominância de pastagem. A Gleba 2B4 em comparação às outras, possui uma desvantagem de acesso, uma vez que, este é de topografia acidentada e com área de preservação.

Capacidade de aproveitamento do imóvel: De acordo com o Plano Diretor Municipal (Lei Complementar Municipal n. 083/2013 – atualizada pela lei complementar municipal n. 118/2016) as áreas estão localizadas na Zona Urbana de Uso Misto I, cujas diretrizes estão devidamente descritas nos artigos 58 e 59 das mencionadas leis.

Natureza jurídica dos imóveis: Muito embora ainda não haja a devida averbação na matrícula imobiliária dos imóveis avaliados, foi obtida a informação de que estão com as suas inscrições devidamente baixadas perante o INCRA, de modo que, a avaliação o imóvel como urbano.

Topografia: O imóvel apresentar topografia acidentada em alguns pontos, porém, tal condição não impossibilita o aproveitamento dos imóveis.

Infraestrutura: os imóveis estão localizados onde se está criando um distrito industrial no Município de Extrema, de modo que, a infraestrutura com asfalto e distribuição de água estará a menos de 500 m dos imóveis. Foi obtida informação de que foi firmado

Protocolo de Intenções com o Município de Extrema, no sentido de garantir a infraestrutura necessária até imóvel, para a realização de qualquer investimento. Margeando a frente do imóvel há posteamento com a distribuição de energia.

ANÁLISE DOCUMENTAL E JURÍDICA DOS IMÓVEIS

A solicitante forneceu para análise as Matrículas imobiliárias dos imóveis e o levantamento planialtimétrico.

Analisando o título de propriedade constata-se que, as Glebas 2B2 e 2B4 estão gravadas com alienação fiduciária, tendo como credora e fiduciária HSBC (Brasil) Administradora de Consórcio Ltda.

A Gleba 2B3, por sua vez, está livre e desimpedida de qualquer ônus ou gravame.

Foi obtida a informação de que os imóveis estão com os cadastros devidamente baixados perante o INCRA, necessitando apenas proceder com a devida averbação da Matrícula Imobiliária, para que possa surtir os efeitos legais plenos.

Entretanto, tal ausência não prejudica ou interfere na avaliação dos imóveis, os quais, para todos os efeitos são urbanos.

ANÁLISE DE MERCADO IMOBILIÁRIO E LOCALIZAÇÃO E IMÓVEL.

Hoje, o cenário macroeconômico imobiliário ainda está sofrendo com a crise. Embora com o cenário político recém-empossado, a equipe econômica do atual Governo tenta imprimir um retorno de investimentos em nosso país, buscando abrir o mercado à entrada de capital de investimento estrangeiro.

Analisando, agora, o cenário microeconômico imobiliário, nota-se que, a cidade de Extrema, MG, está indo na contramão da crise.

O Município se tornou referência em pólo industrial e logístico tanto no cenário mineiro como nacional.

Hoje, diversas empresas estão instaladas em território extremense: Centauro, Netshoes, Ball, Frum, Bauducco (Pandurata Alimentos), Mobly, Ambev (maior centro de distribuição do país), Poloar, Multilaser, Force-line, BarryCallebaut, Johnson & Johnson, Dafiti, Arcor, Aqualimp, HND, Grupo CRM (Kopenhagen e Brasil Cacau).

Diante do cenário econômico próspero de Extrema, MG, os distritos industriais e logísticos estão se expandindo e, os imóveis avaliados estão localizadas no mais novo distrito municipal.

No imóvel diviso às Glebas avaliadas, de propriedade do grupo empresarial Fulwood, está sendo edificando, apenas para a Fase I¹, mais de 66.000 m² (sessenta e seis mil metros quadrados). Segundo informações obtidas na Secretaria Municipal de Desenvolvimento, o investimento total será de quase 150.000 m² de galpões logísticos modulares.

Próximo, também, às Glebas avaliadas está em fase de conclusão o Centro de Distribuição Logístico da empresa DAFITI. Ao lado deste imóvel já se iniciou, também, investimentos para galpões logísticos.

¹ <https://www.fulwood.com.br/locacao>

Estes investimentos valorizam a região, a qual, antes, tinha como atividade predominante a pecuária.

Em pesquisa de mercado, os valores de imóveis circunvizinhos estão na faixa de R\$ 120,00 (cento e vinte) a R\$ 200,00 (duzentos reais) o metro quadrado. De frente aos imóveis avaliados, o imóvel está sendo comercializado pelo valor de R\$ 200,00 (duzentos reais).

<u>Amostras</u>	
<u>Proprietário</u>	<u>Valor/m²</u>
Lívio Olivotti	R\$ 125,00
João Gilberto Lopes	R\$ 130,00
Fazenda Santa-fé	R\$ 200,00
Luiz Carlos da Silveira	R\$ 150,00
Rogério Trindade	R\$ 120,00
<u>Média</u>	<u>R\$ 145,00</u>

Vista aérea da área toda (frente/fundo):

Foto 1:

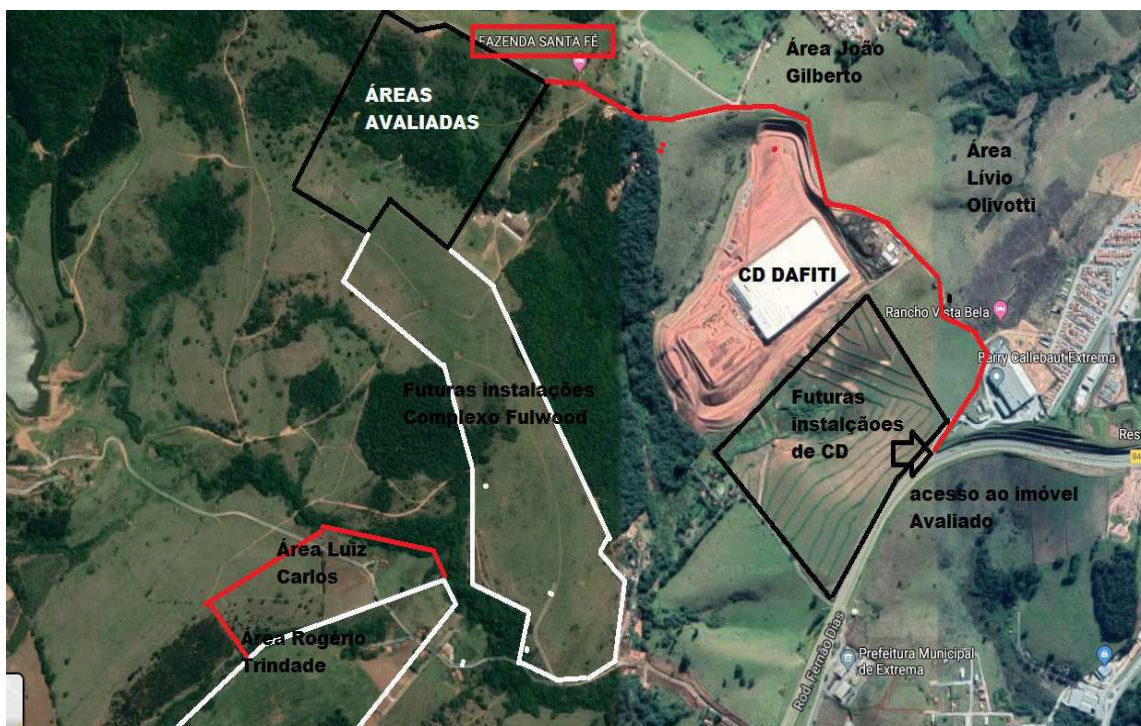


Obs.: ao fundo é possível verificar, parcialmente o empreendimento do grupo empresarial Fulwood.

Foto 2:



Foto 3:



Obs.: Nessa foto é possível verificar a localização exata dos imóveis avaliados, bem como as áreas de parâmetros para obter o preço médio praticado na região.

Foto 4:



Obs.: nessa foto se verifica parcialmente a frente dos imóveis.

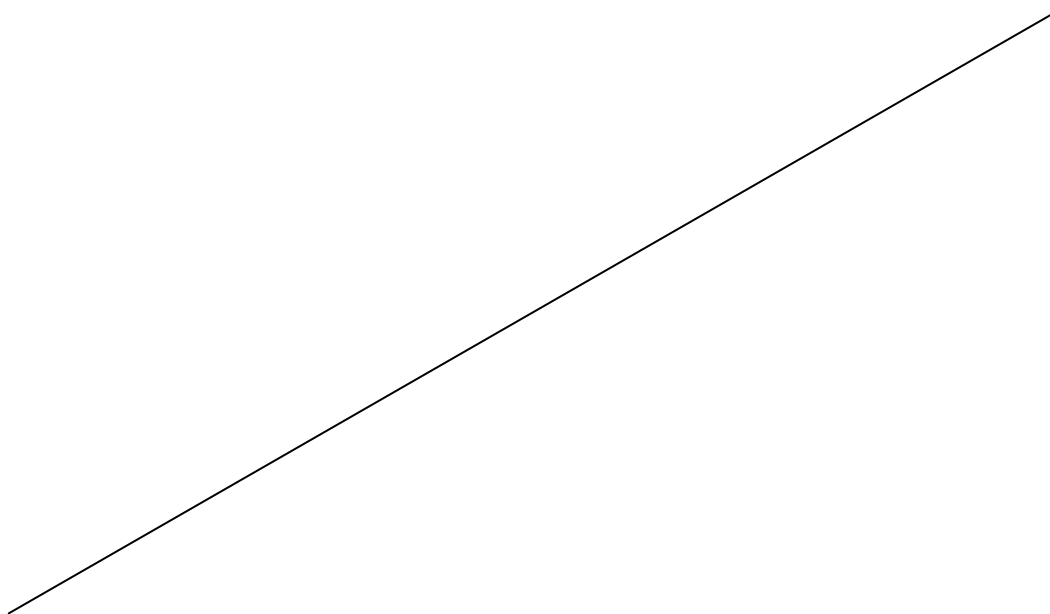


Foto 05:



Obs.: Nessa foto é possível verificar a entrada da propriedade.

Foto 06:



Obs.: Por esta foto verifica a frente do imóvel e a sua topografia.

Foto 07:



Obs.: Vista de frente/fundo.

Foto 08:



Obs.: Topografia Meio/Frente.

Foto 09:



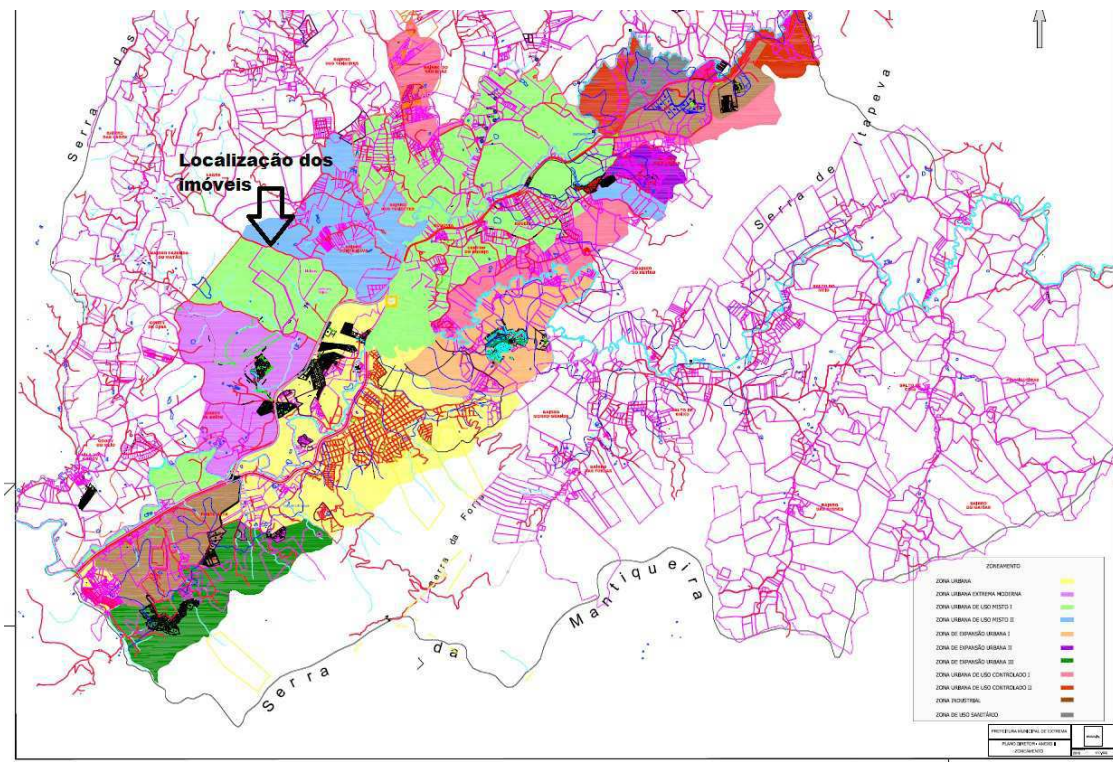
Obs.: Topografia fundo/parcial (lado esquerdo olhando de frente/fundo).

Foto 10:



Obs.: Topografia fundo/parcial (lado direito olhando de frente/fundo).

Foto 11:



Obs.: Zoneamento das Glebas avaliadas, de acordo com a Lei Complementar Municipal n. 118/2016.

CONCLUSÃO E AVALIAÇÃO

Com visto acima, o valor médio de mercado encontrado na região onde estão localizadas as Glebas avaliadas foi de R\$ 145,00 (cento e quarenta e cinco reais) o metro quadrado.

Em visita *in loco* foi possível constatar o potencial de mercado/negocial da região, uma vez que, grandes obras de infraestrutura estão sendo executadas na região, como, por exemplo, o alargamento da estrada, para uma avenida de 18 metros de largura.

Entretanto, o imóvel possui topografia acidentada, não havendo um padrão, pois, em determinados locais a topografia é mais acidentada, noutros não. Além da topografia o imóvel possui área de preservação permanente.

Esses fatos impactam no valor de mercado do imóvel, pois, afetam diretamente em seu aproveitamento.

Dito isso e, levando em consideração todos os aspectos dos imóveis acima descritos, avalio o imóvel em R\$ 60,00 (sessenta reais) o metro quadrado, se vendido em conjunto.

Porém, para venda separada, a Gleba 2B4 possui uma desvalorização em razão do seu acesso, embora o fundo tenha bom nível de aproveitamento, de modo que, o seu valor é reduzido em 50% (cinquenta por cento), ou seja, R\$ 30,00 (trinta reais) o metro quadrado. Para as outras Glebas o valor acima de R\$ 60,00 (sessenta reais) fica mantido.

Concluindo:

- Venda em conjunto: valor total de R\$ 12.749.631,60 (doze milhões, setecentos e quarenta e nove mil, seiscentos e trinta e um reais e sessenta centavos)
- Venda separada:
 - * Gleba 2B2: R\$ 4.356.000,00 (quatro milhões, trezentos e cinquenta e seis mil reais)
 - * Gleba 2B3: R\$ 4.194.000,00 (quatro milhões, cento e noventa e quatro mil reais)

* Gleba 2B4: R\$ 2.099.815,80 (dois milhões, noventa e nove mil, oitocentos e quinze reais e oitenta centavos).

ANEXOS

- Matrículas Imobiliárias das Glebas avaliadas;
- Lei Complementar Municipal n. 083/2013 (consolidada);

MATRÍCULA

15.008

FICHA

01

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

COMARCA DE EXTREMA - MG

Bel. Marcos de Carvalho Balbino
Oficial Registrador

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

IMÓVEL - UM IMÓVEL RURAL identificado como "**Gleba 2B2**", situado no Bairro da Vargem do João Pinto, neste município e comarca de Extrema/MG, com a área de **72.600,00m²** ou **7,26,00ha** e um perímetro de 1.248,71m, com a seguinte descrição: a referida propriedade está Georeferenciada no sistema Geodésico Brasileiro, com coordenadas Plano Retangulares Relativas Sistema UTM-Datum WGS-84, referentes ao meridiano central 45°0' cuja descrição se inicia no vértice PT_V_122A, na confrontação da Gleba 2B2 e margem da Estrada da Lage de coordenadas N 7.475.018,34m e E 362.790,153m, como segue: - deste segue, pela margem da Estrada da Lage com azimute 117°08'47" e distância de 22,17m até o vértice PT_V_0123, de coordenadas N 7.475.08,23m e E 362.809,88m, deste segue, pela margem da Estrada da Lage com azimute 105°53'58" e distância de 63,61m até o vértice PT_V_0124, de coordenadas N 7.474.990,80m e E 362.871,05m, deste segue, pela margem da Estrada da Lage com azimute 111°03'56" e distância de 66,95m até o vértice PT_V_0125, de coordenadas N 7.474.966,74m e E 362.933,53m, deste segue, pela margem da Estrada da Lage com azimute 106°49'17" e distância de 8,73m até o vértice PT_V_125A, de coordenadas N 7.474.964,21m e E 362.941,89m, na confrontação da Gleba 2B1, deste segue, na confrontação da Gleba 2B1 com azimute 214°00'14" e distância de 485,57m até o vértice PT_V_125B, de coordenadas N 7.474.561,66m e E 362°670,32m, na confrontação da Gleba 2A, deste segue, na confrontação da Gleba 2A com azimute 304°00'14" e distância de 156,06m até o vértice PT_V_122B, de coordenadas N 7.474.648,93m e E 362.540,95m, na confrontação da Gleba 2B3, deste segue, na confrontação da Gleba 2B3 com azimute 34°00'14" e distância de 445,60m até o vértice PT_V_122A, ponto inicial da descrição deste perímetro.

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL: 446.106.012.645-5, denominado Fazenda Matão, município de EXTREMA/MG. NIRF **8.383.213-0**.

PROPRIETÁRIOS: PICONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME, com sede na Rua João Monteiro, 70, Apto. 81, Campos Eliseos, na cidade de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob n. 15.632.116/0001-10, e IE/SP sob n. 145.330.056.111, e **INCORPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**, com sede na Rua Toulon, 120, Residencial Euroville, em Bragança Paulista/SP, inscrita no CNPJ/MF sob n. 15.617.841/0001-10, e IE/SP sob n. 225.133.619.119.

REGISTRO ANTERIOR: R.37, R.39, R.40, R.42, R.43, AV.44-M.401 Livro 2, ficha 01 a 06, M.12.765, R.1, AV.2-12.765, M.12.768, AV.1-12.768, Livro 2, ficha 01, deste SRI. Matrícula aberta em 20/08/2014. Código: 4401-6. Total: R\$20,78. Emolumentos: R\$15,81; Taxa de fiscalização judiciária (TFJ): R\$4,97. Prenotado sob o n. 44.307, em 13/08/2014. O Escrevente Autorizado (Wagner Martins de Freitas):

R.1-15.008. DIVISÃO AMIGÁVEL. Pela escritura pública de extinção de condomínio de imóvel rural, de 04 de agosto de 2014, do 1º Serviço Notarial desta cidade, Lº 177, fls. 007/011, as proprietárias PICONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME, com sede na Rua João Monteiro, 70, Apto. 81, Campos Eliseos, na cidade de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob n. 15.632.116/0001-10, e IE/SP sob n. 145.330.056.111, e INCORPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME, com sede na Rua Toulon, 120, Residencial Euroville, em Bragança Paulista/SP, inscrita no CNPJ/MF sob n. 15.617.841/0001-10, e IE/SP sob n. 225.133.619.119, resolveram de mutuo acordo extinguir amigavelmente o presente condomínio, ficando atribuído o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de R\$64.620,00 (sessenta e quatro mil, seiscentos e vinte reais), a **PICONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**, com sede na Rua João Monteiro, 70, Apto. 81, Campos Eliseos, na cidade de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob n. 15.632.116/0001-10, e IE/SP sob n. 145.330.056.111. Registrado em 20/08/2014. Código: 4516-1. Total: R\$1.060,10; Valor: R\$64.620,00. Emolumentos: R\$765,22; Taxa de fiscalização judiciária (TFJ): R\$294,88; Valor fiscal: R\$64.620,00; ITBI: Isento. Prenotado sob o n. 44.307, em 13/08/2014. O Escrevente Autorizado (Wagner Martins de Freitas):

ANARAL

CONTINUA NO VERSO



4.279

19/09/2017 15:27:0

pag. 1

Continua na página 0

MATRÍCULA

15.008

FICHA

01

VERSO

R.2-15.008. COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do contrato por instrumento particular de compra e venda de bem imóvel, com caráter de escritura pública, com recursos advindos de fundo comum de grupo de consórcio, e pacto adjeto de constituição e alienação da propriedade fiduciária em garantia, de 17 de outubro de 2014, a proprietária PICONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - ME., já qualificada, representada por seus sócios, Isa Garcia Rosa Picone, brasileira, maior, viúva, empresária, RG n. MG-1.069.732-SSP/MG, CPF n. 302.267.246/20, e Juscelino Jose Barbosa, brasileiro, maior, solteiro, empresário, RG n. MG-4.429.707-SSP/MG, CPF n. 813.872.106/53, com endereço comercial na Rua João Monteiro, 70, ap. 81, Bairro Campos Elisoés, São Paulo/SP, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) a **CLAUDIA FERNANDA MONTAGNER**, brasileira, maior, solteira, empresária, RG n. 30.914.949-6-SSP/SP, CPF n. 298.118.278/18, residente e domiciliada na Rua Jeronimo Ernesto Barrichello, 613, Bairro Jardim São Cristovão, Rio das Pedras/SP.

Observação: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Registrado em 30/10/2014. Código: 4519-5. Total: R\$1.087,21; Valor: R\$230.000,00. Emolumentos: R\$699,59; Taxa de fiscalização judiciária (TFJ): R\$387,62; Valor fiscal: R\$230.000,00; ITBI: R\$4.600,00. Prenotado sob o n. 44.607, em 22/10/2014. O Escrevente Autorizado (Wagner Martins de Freitas):

R.3-15.008. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do contrato por instrumento particular de compra e venda de bem imóvel, com caráter de escritura pública, com recursos advindos de fundo comum de grupo de consórcio, e pacto adjeto de constituição e alienação da propriedade fiduciária em garantia, de 17 de outubro de 2014, a proprietária adquirente e também devedora fiduciante CLAUDIA FERNANDA MONTAGNER, já qualificada, alienou o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em R\$274.650,00 (duzentos e setenta e quatro mil e seiscentos e cinquenta reais), a credora e fiduciária **HSBC (BRASIL) ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.**, CNPJ n. 60.241.809/0001-37, com sede em Curitiba/PR, na Travessa Oliveira Belo, 34, 2º andar, centro, mediante as seguintes cláusulas e condições: 1ª) a devedora fiduciante, como participante do consórcio de imóveis, subscritora do Grupo 4014, Cota 199, adquiriu direito ao crédito de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais) a ser utilizado para pagamento do imóvel objeto da compra e venda; o débito da devedora fiduciante, em razão de sua participação no grupo descrito, administrado pela credora fiduciária é de R\$86.419,06 (oitenta e seis mil, quatrocentos e dezenove reais e seis centavos), correspondente ao saldo de 68 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.295,71 (um mil, duzentos e noventa e cinco reais e setenta e um centavos), vencendo a primeira em 08/11/2014; 2ª) a devedora fiduciante, como participante do consórcio de imóveis, subscritora do Grupo 4014, Cota 245, adquiriu direito ao crédito de R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais) a ser utilizado para pagamento do imóvel objeto da compra e venda; o débito da devedora fiduciante, em razão de sua participação no grupo descrito, administrado pela credora fiduciária é de R\$121.167,80 (cento e vinte e um mil, cento e sessenta e sete reais e oitenta centavos), correspondente ao saldo de 68 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.816,37 (um mil, oitocentos e dezesseis reais e trinta e sete centavos), vencendo a primeira em 08/11/2014; 3ª) a devedora fiduciante, como participante do consórcio de imóveis, subscritora do Grupo 4014, Cota 392, adquiriu direito ao crédito de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais) a ser utilizado para pagamento do imóvel objeto da compra e venda; o débito da devedora fiduciante, em razão de sua participação no grupo descrito, administrado pela credora fiduciária é de R\$86.419,06 (oitenta e seis mil, quatrocentos e dezenove reais e seis centavos), correspondente ao saldo de 68 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.295,71 (um mil, duzentos e noventa e cinco reais e setenta e um centavos), vencendo a primeira em 08/11/2014; 4ª) o valor do imóvel, para efeito de venda em público leilão é de R\$274.650,00 (duzentos e setenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta reais), valor correspondente ao valor da garantia fiduciária. Demais cláusulas e condições constantes no citado instrumento, que a este registro integram-se. Registrado em 30/10/2014. Código: 4519-5. Total: R\$1.087,21; Valor: R\$294.005,92. Emolumentos: R\$699,59; Taxa de fiscalização judiciária (TFJ): R\$387,62;



4.279

19/09/2017 15:27:01

pag. 2

Continua na página 03

MATRÍCULA

15.008

FICHA

02

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

COMARCA DE EXTREMA - MG

Bel. Marcos de Carvalho Balbino
Oficial Registrador

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Valor fiscal: R\$294.005,92. Prenotado sob o n. 44.607, em 22/10/2014. O Escrevente Autorizado (Wagner Martins de Freitas):

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 15008, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. Esta certidão não se presta para lavratura de atos relativos a imóveis, devendo, para isso, ser exigida a CERTIDÃO DE ÔNUS (Decreto 93.240/86, Art. 1º, IV).

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

Art. 1.245, § 1º - Código Civil

- () Bel. Marcos de Carvalho Balbino - Oficial
 () Gabriela Szelest Peres Balbino - Oficial Substituta

Extrema, 19 de setembro de 2017.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Extrema - MG - 0251040194

Selo Eletrônico nº BFZ23308
Cód Seg.: 8436-8237-7559-9130

Quantidade de Atos Praticados: 1
Emol. R\$17,05 - TF J R\$6,02 - Valor Final R\$23,07
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
EXTREMA - MG

Bel. Marcos de Carvalho Balbino
Oficial Registrador

Belª Gabriela Szelest Peres Balbino
Registradora Substituta

CEP 37640-000 Extrema - MG

AMARAL

CONTINUA NO VERSO



4.279

MATRÍCULA

15.011

LIVRO Nº 2

FICHA

01

REGISTRO GERAL

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

COMARCA DE EXTREMA - MG

Bel. Marcos de Carvalho Balbino
Oficial Registrador

IMÓVEL - UM IMÓVEL RURAL identificado como "**Gleba 2B3**", situado no Bairro da Vargem do João Pinto, neste município e comarca de Extrema/MG, com a área de **69.900,00m²** ou **6,99,00ha** e um perímetro de 1.310,72m, com a seguinte descrição: a referida propriedade está Georeferenciada no sistema Geodésico Brasileiro, com coordenadas Plano Retangulares Relativas Sistema UTM-Datum WGS-84, referentes ao meridiano central 45°0' cuja descrição se inicia no vértice PT_V_118A, na confrontação da Gleba 2B4 e margem da Estrada da Lage de coordenadas N 7.475.082,79m e E 362.663,59m, deste segue , pela margem da Estrada da Lage com azimute 102°28'56" e distância de 18,98m até o vértice PT_V_0119, de coordenadas N 7.475.078,69m e E 362.682,12m, situado ; deste segue , pela margem da Estrada da Lage com azimute 110°49'44" e distância de 23,32m até o vértice PT_V_0120, de coordenadas N 7.475.070,40m e E 362.703,92m, situado ; deste segue , pela margem da Estrada da Lage com azimute 117°55'33" e distância de 30,88m até o vértice PT_V_0121, de coordenadas N 7.475.055,94m e E 362.731,20m, situado ; deste segue , pela margem da Estrada da Lage com azimute 125°14'29" e distância de 46,56m até o vértice PT_V_0122, de coordenadas N 7.475.029,07m e E 362.769,22m, situado ; deste segue , pela margem da Estrada da Lage com azimute 117°08'47" e distância de 23,52m até o vértice PT_V_122A, de coordenadas N 7.475.018,34m e E 362.790,15m, situado ; na confrontação da Gleba 2B2 deste segue , na confrontação da Gleba 2B2 com azimute 214°00'14" e distância de 445,60m até o vértice PT_V_122B, de coordenadas N 7.474.648,93m e E 362.540,95m, situado ; na confrontação da Gleba 2A deste segue , na confrontação da Gleba 2A com azimute 304°00'14" e distância de 40,24m até o vértice PT_V_152I, de coordenadas N 7.474.671,44m e E 362.507,59m, situado ; deste segue , na confrontação da Gleba 2A com azimute 223°59'43" e distância de 84,27m até o vértice PT_V_152H, de coordenadas N 7.474.610,81m e E 362.449,06m, situado ;na confrontação da Gleba 1A deste segue , confrontando com a Gleba 1A com azimute 304°00'14" e distância de 86,11m até o vértice PT_V_118B, de coordenadas N 7.474.658,97m e E 362.377,68m, situado ; na confrontação da Gleba 2B4 deste segue , na confrontação da Gleba 2B4 com azimute 34°00'14" e distância de 511,24m até o vértice PT_V_118A, ponto inicial da descrição deste perímetro. Fechando assim o polígono acima descrito abrangendo uma área de **69.900,00m²** ou **6,99,00ha** e perímetro de **1.310,72m**.

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL: 446.106.012.645-5, denominado Fazenda Matão, município de EXTREMA/MG. NIRF **8.383.213-0**.

PROPRIETÁRIOS: PICONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME, com sede na Rua João Monteiro, 70, Apto. 81, Campos Eliseos, na cidade de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob n. 15.632.116/0001-10, e IE/SP sob n. 145.330.056.111, e **INCORPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**, com sede na Rua Toulon, 120, Residencial Euroville, em Bragança Paulista/SP, inscrita no CNPJ/MF sob n. 15.617.841/0001-10, e IE/SP sob n. 225.133.619.119.

REGISTRO ANTERIOR: R.37, R.39, R.40, R.42, R.43, AV.44-M.401 Livro 2, ficha 01 a 06, M.12.765, R.1, AV.2-12.765, M.12.768, AV.1-12.768, Livro 2, ficha 01, deste SRI. Matrícula aberta em 20/08/2014. Código: 4401-6. Total: R\$20,78. Emolumentos: R\$15,81; Taxa de fiscalização judiciária (TFJ): R\$4,97. Prenotado sob o n. 44.307, em 13/08/2014. O Escrevente Autorizado (Wagner Martins de Freitas):

R.1-15.011. DIVISÃO AMIGÁVEL. Pela escritura pública de extinção de condomínio de imóvel rural, de 04 de agosto de 2014, do 1º Serviço Notarial desta cidade, Lº 177, fls. 007/011, as proprietárias PICONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME, com sede na Rua João Monteiro, 70, Apto. 81, Campos Eliseos, na cidade de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob n. 15.632.116/0001-10, e IE/SP sob n. 145.330.056.111, e INCORPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME, com sede na Rua Toulon, 120, Residencial Euroville, em Bragança Paulista/SP, inscrita no CNPJ/MF sob n. 15.617.841/0001-10, e IE/SP sob n. 225.133.619.119, resolveram de mutuo acordo extinguir amigavelmente o presente

AMARAL

CONTINUA NO VERSO



3.677

03/08/2017 10:36:41

pag. 1

Continua na página 02

condomínio, ficando atribuído o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de R\$62.257,50 (sessenta e dois mil, duzentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), a **INCORPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**, com sede na Rua Toulon, 120, Residencial Euroville, em Bragança Paulista/SP, inscrita no CNPJ/MF sob n. 15.617.841/0001-10, e IE/SP sob n. 225.133.619.119. Registrado em 20/08/2014. Código: 4516-1. Total: R\$1.060,10; Valor: R\$62.257,50. Emolumentos: R\$765,22; Taxa de fiscalização judiciária (TFJ): R\$294,88; Valor fiscal: R\$62.257,50; ITBI: Isento. Prenotado sob o n. 44.307, em 13/08/2014. O Escrevente Autorizado (Wagner Martins de Freitas):

AV-2-15.011. Averbado em 20 SET 2016 **INSCRIÇÃO NO CADASTRO AMBIENTAL RURAL - CAR.** A requerimento do interessado, que juntou o protocolo de inscrição do imóvel rural no SICAR-MG, com o código n. 90769, emitido em 11/02/2015, e recibo de inscrição do imóvel rural no CAR com registro n. MG-3125101-D95C89E019564474AA8FFA9D64B8344F, cadastrado em 10/02/2015, e arquivados nesta serventia, averba-se que o imóvel objeto da presente matrícula, foi devidamente inscrito no Cadastro Ambiental Rural - CAR. Protocolo n. 47.343, de 18/08/2016. O Oficial. Dou fé.

Emol=R\$13,54 RC=R\$0,81 TFJ=R\$4,51 YFU=R\$18,86 Cod.4135-0_1E

R-3-15.011. Registrado em 20 SET 2016 **COMPRA E VENDA.** Pela escritura de 13/07/2016, L^o 191, fls. 081/083, do Ofício do 1^o Tabelionato de Notas da comarca de Extrema/MG, a proprietária INCORPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME, já qualificada, representada por Carlos Alberto Ferreira Picone, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens, advogado, RG/SSP/SP n. 18.823.386, CPF 148.173.608-60, residente e domiciliado em Bragança Paulista/SP, na Rua Toulon, 120, Residencial Euroville, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$100.000,00 (cem mil reais), a **CLAUDIA FERNANDA MONTAGNER**, brasileira, solteira, maior, capaz, empresária, RG/SSP/SP n. 30.914.949-6, CPF 298.118.278-18, residente e domiciliada em Rio das Pedras/SP, na Rua Jerônimo Ernesto Barrichello, 613, Bairro São Cristóvão II. ITR na Receita Federal n. 8.383.213-0; CCIR com código do imóvel sob o n. 446.106.012.645-5; área total: 308,7115ha; município: Extrema/MG; módulo rural: 33,9059ha; n. de módulos rurais: 8,81; módulo fiscal: em branco; n. de módulos fiscais: 10,2903; fmp: 2,00ha; denominação: Fazenda Matão; em nome de Isa Garcia Rosa Picone, brasileira; código do CCIR n. 04996641168. Protocolo n. 47.343, de 18/08/2016. O Oficial. Dou fé.

Emol=R\$1.506,48 YFU=R\$2.481,61 TFJ=R\$884,75 RC=R\$90,38 VF=R\$100.000,00 YH=210.000,01 Cod.4519-5 SE





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE EXTREMA
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
Bel. Marcos de Carvalho Balbino
Registrador

fls. 336

CERTIDÃO

1-CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 15011, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.
2-CERTIFICO mais não constar registro algum de citação do(s) proprietário(s) em ações reais e/ou ações pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel.
3-CERTIFICO, finalmente, que o presente imóvel está livre de ônus reais.
Certidão válida por 30 (trinta) dias.

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

Art. 1.245, § 1º - Código Civil

-
- () Bel. Marcos de Carvalho Balbino - Oficial
(x) Gabriela Szelest Peres Balbino - Oficial Substituta

Extrema, 03 de agosto de 2017.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Extrema - MG - 0251040194

Selo Eletrônico nº BCT32223
Cód Seg.: 3906-1407-1462-8071

Quantidade de Atos Praticados: 3
Emol. R\$76,69 - TFJ R\$18,06 - Valor Final R\$94,75
Consulte a validade deste Selo no site
<https://selos.tjmg.jus.br>

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
EXTREMA - MG
Bel. Marcos de Carvalho Balbino
Oficial Registrador
Belª Gabriela Szelest Peres Balbino
Registradora Substituta
CEP 37640-000 Extrema - MG



3.677

03/08/2017 10:36:42

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
Rua 22 de maio, 358, Centro - Extrema-MG
atendimento@riextrema.com.br

Código de Segurança:

pag. 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDEMIR COLUCCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/08/2025 às 15:27, sob o número WRDP25700083027. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000952-20.2019.8.26.0511 e código 5y543SXc.

MATRÍCULA

15.009

FICHA

01

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

COMARCA DE EXTREMA - MG

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Bel. Marcos de Carvalho Balbino
Oficial Registrador

IMÓVEL - UM IMÓVEL RURAL identificado como "**Gleba 2B4**", situado no Bairro da Vargem do João Pinto, neste município e comarca de Extrema/MG, com a área de **69.993,86m²** ou **6,99,9386ha** e um perímetro de 1.277,75m, com a seguinte descrição: a referida propriedade está Georeferenciada no sistema Geodésico Brasileiro, com coordenadas Plano Retangulares Relativas Sistema UTM-Datum WGS-84, referentes ao meridiano central 45°0' cuja descrição se inicia no vértice PT_V_112A, na confrontação da Gleba 1 e margem da Estrada da Lage de coordenadas N 7.475.113,72m e E 362.505,81m, deste segue , pela margem da Estrada da Lage com azimute 110°07'10" e distância de 25,13m até o vértice PT_V_0113, de coordenadas N 7.475.105,08m e E 362.529,41m, situado ; deste segue , pela margem da Estrada da Lage com azimute 97°46'27" e distância de 20,12m até o vértice PT_V_0114, de coordenadas N 7.475.102,36m e E 362.549,34m, situado ; deste segue , pela margem da Estrada da Lage com azimute 113°23'55" e distância de 14,50m até o vértice PT_V_0115, de coordenadas N 7.475.096,60m e E 362.562,64m, situado ; deste segue , pela margem da Estrada da Lage com azimute 128°33'34" e distância de 33,69m até o vértice PT_V_0116, de coordenadas N 7.475.075,60m e E 362.588,99m, situado ; deste segue , pela margem da Estrada da Lage com azimute 76°24'38" e distância de 45,90m até o vértice PT_V_0117, de coordenadas N 7.475.086,39m e E 362.633,60m, situado ; deste segue , pela margem da Estrada da Lage com azimute 88°17'14" e distância de 12,12m até o vértice PT_V_0118, de coordenadas N 7.475.086,75m e E 362.645,72m, situado ; deste segue , pela margem da Estrada da Lage com azimute 102°28'56" e distância de 18,30m até o vértice PT_V_118A, de coordenadas N 7.475.082,79m e E 362.663,59m, situado ; na confrontação da Gleba 2B3 deste segue , na confrontação da Gleba 2B3 com azimute 214°00'14" e distância de 511,24m até o vértice PT_V_118B, de coordenadas N 7.474.658,97m e E 362.377,68m, situado ; na confrontação da Gleba 1A deste segue , confrontando com a Gleba 1A com azimute 304°00'14" e distância de 148,10m até o vértice PT_V_112B, de coordenadas N 7.474.741,79m e E 362.254,91m, situado ; deste segue , confrontando com a Gleba 1A com azimute 34°00'14" e distância de 448,65m até o vértice PT_V_112A, ponto inicial da descrição deste perímetro. Fechando assim o polígono acima descrito abrangendo uma área de **69.993,86m²** ou **6,99,9386ha** e perímetro de **1.277,75m**.

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL: 446.106.012.645-5, denominado Fazenda Matão, município de EXTREMA/MG. NIRF 8.383.213-0.

PROPRIETÁRIOS: **PICONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**, com sede na Rua João Monteiro, 70, Apto. 81, Campos Eliseos, na cidade de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob n. 15.632.116/0001-10, e IE/SP sob n. 145.330.056.111, e **INCORPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**, com sede na Rua Toulon, 120, Residencial Euroville, em Bragança Paulista/SP, inscrita no CNPJ/MF sob n. 15.617.841/0001-10, e IE/SP sob n. 225.133.619.119.

REGISTRO ANTERIOR: R.37, R.39, R.40, R.42, R.43, AV.44-M.401 Livro 2, ficha 01 a n. 06, M.12.765, R.1, AV.2-12.765, M.12.768, AV.1-12.768, Livro 2, ficha 01, deste SRI. Matrícula aberta em 20/08/2014. Código: 4401-6. Total: R\$20,78. Emolumentos: R\$15,81; Taxa de fiscalização judiciária (TFJ): R\$4,97. Prenotado sob o n. 44.307, em 13/08/2014. O Escrevente Autorizado (Wagner Martins de Freitas).

R.1-15.009. DIVISÃO AMIGÁVEL. Pela escritura pública de extinção de condomínio de imóvel rural, de 04 de agosto de 2014, do 1º Serviço Notarial desta cidade, Lº 177, fls. 007/011, as proprietárias **PICONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**, com sede na Rua João Monteiro, 70, Apto. 81, Campos Eliseos, na cidade de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob n. 15.632.116/0001-10, e IE/SP sob n. 145.330.056.111, e **INCORPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**, com sede na Rua Toulon, 120, Residencial Euroville, em Bragança Paulista/SP, inscrita no CNPJ/MF sob n. 15.617.841/0001-10, e IE/SP sob n. 225.133.619.119, resolveram de mutuo acordo extinguir amigavelmente o presente

ANARAL

CONTINUA NO VERSO



3.697

04/08/2017 11:21:16

pag. 1

Continua na página 02

MATRÍCULA

15.009

FICHA

01

VERSO

condomínio, ficando atribuído o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de R\$62.257,50 (sessenta e dois mil, duzentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), a **PICONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**, com sede na Rua João Monteiro, 70, Apto. 81, Campos Eliseos, na cidade de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob n. 15.632.116/0001-10, e IE/SP sob n. 145.330.056.111. Registrado em 20/08/2014. Código: 4516-1. Total: R\$1.060,10; Valor: R\$62.257,50. Emolumentos: R\$765,22; Taxa de fiscalização judiciária (TFJ): R\$294,88; Valor fiscal: R\$62.257,50; ITBI: Isento. Prenotado sob o n. 44.307, em 13/08/2014. O Escrevente Autorizado (Wagner Martins de Freitas):

AV-2-15.009. Averbado em 23/08/2016. **INSCRIÇÃO NO CADASTRO AMBIENTAL RURAL - CAR.** A requerimento do interessado, que juntou o protocolo de inscrição do imóvel rural no SICAR-MG com o n. 90721, emitido em 11/02/2015, e o recibo de inscrição do imóvel rural no CAR com registro n. MG-3125101-2ª80644786B84C58A9DCE2F02389ACDC, cadastrado em 10/02/2015, e arquivados nesta serventia, averba-se que o imóvel objeto da presente matrícula, foi devidamente inscrito no Cadastro Ambiental Rural - CAR. Protocolo n. 47.349, em 19/08/2016. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$13,54 RC=R\$0,81 TFJ=R\$4,51 VFU=R\$18,86 Cod.4135-Q_1E

R-3-15.009. Registrado em 23/08/2016. **COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Nos termos do contrato por instrumento particular de compra e venda de bem imóvel, com caráter de escritura pública, com recursos advindos de fundo comum de grupo de consórcio, e pacto adjeto de constituição e alienação da propriedade fiduciária em garantia, de 09/08/2016, a proprietária **PICONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME.**, já qualificada, representada por seus sócios, Isa Garcia Rosa Picone, brasileira, maior, viúva, empresária, RG/SSP/MG n. MG-1.069.732, CPF n. 302.267.246-20; e Juscelino Jose Barbosa, brasileiro, maior, solteiro, empresário, RG/SSP/MG n. MG-4.429.707, CPF n. 813.872.106-53, com endereço comercial na Rua João Monteiro, 70, ap. 81, Bairro Campos Elisões, São Paulo/SP, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) a **CLAUDIA FERNANDA MONTAGNER**, brasileira, maior, solteira, empresária, RG/SSP/SP n. 30.914.949-6, CPF n. 298.118.278-18, residente e domiciliada na Rua Jerônimo Ernesto Barrichello, 613, Bairro Jardim. São Cristóvão, Rio das Pedras/SP. **Observação: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Protocolo n. 47.349, de 19/08/2016. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$1.506,48 RC=R\$90,38 TFJ=R\$884,75 VFU=R\$2.481,61_VF=R\$350.000,00 Cod.4519-5_5E

R-4-15.009. Registrado em 23/08/2016. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Nos termos do contrato por instrumento particular de compra e venda de bem imóvel, com caráter de escritura pública, com recursos advindos de fundo comum de grupo de consórcio, e pacto adjeto de constituição e alienação da propriedade fiduciária em garantia, de 09/08/2016, a proprietária adquirente e também devedora fiduciária **CLAUDIA FERNANDA MONTAGNER**, já qualificada, alienou o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em R\$1.650.000,00 (um milhão, seiscentos e cinquenta mil reais), a credora e fiduciária **HSBC (BRASIL) ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.**, CNPJ n. 60.241.809/0001-37, com sede em Curitiba/PR, na Travessa Oliveira Belo, 34, 2º andar, centro, mediante as seguintes cláusulas e condições: 1ª) a devedora fiduciante, como participante do consórcio de imóveis, **subscritora do Grupo 4030, Cota 297**, adquiriu direito ao crédito de R\$109.118,26 (cento e nove mil, cento e dezoito reais e vinte e seis centavos) a ser utilizado para pagamento do imóvel objeto da compra e venda; o débito da devedora fiduciante, em razão de sua participação no grupo descrito, administrado pela credora fiduciária é de R\$35.577,54 (trinta e cinco mil, quinhentos e setenta e sete), correspondente ao saldo de 27 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.300,83 (um mil, trezentos reais e oitenta e três centavos), vencendo a primeira em 08/09/2016; 2ª) a devedora fiduciante, como participante do consórcio de imóveis, subscritora do Grupo 4041, Cota 018, adquiriu direito ao crédito de R\$224.221,18 (duzentos e vinte e quatro mil, duzentos e vinte e um reais e dezoito centavos) a ser utilizado para pagamento do imóvel objeto da compra e venda; o débito da devedora fiduciante, em razão de sua participação no grupo descrito, administrado pela credora fiduciária é de R\$93.607,54 (noventa e três mil, seiscentos e sete reais e cinquenta e quatro centavos), correspondente ao saldo de 86 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.155,90 (um mil, cento e cinquenta e cinco reais e noventa centavos), vencendo a primeira em 08/09/2016; 3ª) a devedora fiduciante, como participante do consórcio de imóveis, subscritora do Grupo 4042, Cota 261,

Continua na ficha 02 F



3.697

04/08/2017 11:21:16

pag. 2

Continua na página 03

MATRÍCULA

15.009

FICHA

02F

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

COMARCA DE EXTREMA - MG

Bel. Marcos de Carvalho Balbino
Oficial Registrador

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

adquiriu direito ao crédito de R\$320.501,00 (trezentos e vinte mil, quinhentos e um reais) a ser utilizado para pagamento do imóvel objeto da compra e venda; o débito da devedora fiduciante, em razão de sua participação no grupo descrito, administrado pela credora fiduciária é de R\$127.261,60 (cento e vinte e sete mil, duzentos e sessenta e um reais e sessenta centavos), correspondente ao saldo de 162 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$867,47 (oitocentos e sessenta e sete reais e quarenta e sete centavos), vencendo a primeira em 08/09/2016; 4ª) o valor do imóvel, para efeito de venda em público leilão é de R\$1.650.000,00 (um milhão, seiscentos e cinquenta mil reais), valor correspondente ao valor da garantia fiduciária. Demais cláusulas e condições constantes no citado instrumento, que a este registro integram-se. Protocolo n. 47.349, de 19/08/2016. O Oficial. Dou fé.

Emol=R\$1.506,46 RC=R\$90,36 IJ=R\$684,75 VFO=R\$2.401,61_VF=R\$256.446,66 Cod.4519-3_SE

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 15009, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. Esta certidão não se presta para lavratura de atos relativos a imóveis, devendo, para isso, ser exigida a CERTIDÃO DE ÔNUS (Decreto 93.240/86, Art. 1º, IV)..

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

Art. 1.245, § 1o - Código Civil

-
- Bel. Marcos de Carvalho Balbino - Oficial
 - Gabriela Szelest Peres Balbino - Oficial Substituta

Extrema, 04 de agosto de 2017.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Extrema - MG - 0251040194

Selo Eletrônico nº BCT32320
Cód Seg.: 4613-9468-7946-0703

Quantidade de Atos Praticados: 1
Emol. R\$17,05 - TFJR\$6,02 - Valor Final R\$23,07
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
EXTREMA - MG
Bel. Marcos de Carvalho Balbino
Oficial Registrador
Belª Gabriela Szelest Peres Balbino
Registradora Substituta
CEP 37640-000
Extrema - MG

EXTRA Print (35) 3436-2366

CONTINUA NO VERSO



3.697



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

LEI COMPLEMENTAR Nº 83/2013

De 25 de fevereiro de 2013

**“Aprova a revisão do Plano Diretor
do Município de Extrema.”**

TÍTULO I
DA POLÍTICA TERRITORIAL

CAPÍTULO I
DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE EXTREMA

Art.1º Esta Lei Complementar dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de Extrema, aprovado pela Lei nº 1.574, de 15 de janeiro de 2001, e sua adequação às diretrizes e instrumentos instituídos pela Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, incorporando a Agenda 21 do Município e as políticas e diretrizes ambientais e setoriais implantadas no Município de Extrema.

Art.2º O Plano Diretor do Município de Extrema tem por finalidade propiciar o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e rural e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar de seus habitantes.



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Art.3º O Plano Diretor do Município de Extrema é o instrumento básico da Política Urbana e Territorial na orientação dos agentes públicos e privados que atuam no território do Município de Extrema.

Parágrafo único. O Plano Diretor do Município de Extrema abrange a totalidade do território do Município de Extrema e atende ao disposto na Constituição Federal, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e aos princípios da Política Urbana e Rural contidos no Capítulo VIII e IX do Título IV da Lei Orgânica do Município de Extrema.

Art.4º Os instrumentos que compõem o planejamento governamental - o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento Anual e o Plano Diretor do Município de Extrema deverão guardar compatibilidade entre si.

Art.5º São partes integrantes do Plano Diretor do Município de Extrema, constituindo seus anexos, os documentos a seguir mencionados:

- I - Anexo I: Mapa do Macrozoneamento do Município de Extrema;
- II - Anexo II: Mapa do Zoneamento do Município de Extrema;
- III - Anexo III: Mapa de Zoneamento da Área Urbana do Município de Extrema;
- IV - Anexo IV: Mapa das Unidades de Planejamento Territorial;
- V – Anexo V: Mapa das Regiões Turísticas do Município de Extrema
- VI - Anexo VI: Mapa da Rede Viária Estrutural Municipal.
- VII - Anexo VII - Mapa da Rede Viária Estrutural da Área Urbana;
- VIII - Anexo VIII: Parâmetros Urbanísticos;
- IX - Anexo IX: Classificação dos Usos
- X – Anexo X : Tabela: Uso e Ocupação do Solo
- XI - Anexo XI : Classificação dos Usos – Empreendimentos passíveis de Licenciamento Ambiental



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

XII – Anexo XII: Categoria de vias

CAPÍTULO II
DOS PRINCÍPIOS DO PLANO

Art.6º O Plano Diretor do Município de Extrema rege-se pelos seguintes princípios:

- I - garantia de acesso à cidade sustentável para toda a população de Extrema;
- II – garantia do cumprimento da função social da propriedade;
- III – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- IV - participação da sociedade no planejamento, gestão e controle do território.
- V - garantia da preservação e recuperação dos recursos hídricos e da biodiversidade da Floresta Atlântica no território do Município de Extrema;

CAPITULO III
DOS OBJETIVOS GERAIS

Art.7º São objetivos gerais do Plano Diretor do Município de Extrema:

- I - melhoria da qualidade de vida da população e promoção da equidade socioespacial;
- II - melhoria das condições de acessibilidade aos serviços urbanos e aos equipamentos públicos e comunitários;
- III - promoção da mobilidade urbana de modo a garantir a circulação da população pelo território do Município de Extrema;
- IV - otimização e priorização da ocupação urbana em áreas com infra-estrutura implantada;



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

- V - diversificação da oferta de imóveis residenciais compatíveis com as demandas da sociedade;
- VI - instituição de Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Município de Extrema;
- VII - integração da política de ordenamento territorial com as demais políticas setoriais que tenham reflexo no processo de planejamento e gestão do território;
- VIII - promoção do desenvolvimento econômico sustentável através da harmonização das atividades industriais, turísticas, agrosilvopastoris, comerciais e de serviços;
- IX - ampliação das oportunidades de emprego para melhoria da renda da população extremense;
- IX – organização territorial do turismo por meio de cinco Regiões e Rotas Turísticas;
- X – adoção de providências para a regularização fundiária de ocupações informais, quando cabível;
- XI - Intensificação da fiscalização para coibir o surgimento de parcelamentos informais e edificações irregulares;
- XII - proteção, preservação e recuperação do patrimônio cultural e ambiental do Município de Extrema.

TÍTULO II
DAS DIRETRIZES SETORIAIS PARA O TERRITÓRIO
CAPÍTULO I
DO PATRIMÔNIO CULTURAL



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Art.8º Integram o patrimônio cultural do Município de Extrema os bens de natureza material e imaterial, considerados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação e à memória dos diferentes grupos da sociedade.

Art.9º Para efeito desta Lei Complementar entende-se por:

I - patrimônio material: todas as expressões e transformações de cunho histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico, paisagístico, urbanístico, científico e ecológico, incluindo as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais, bem como os conjuntos urbanos que representem este patrimônio;

II - patrimônio imaterial: as expressões e modos de criar, fazer e viver, tais como festas, danças, entretenimento, manifestações literomusicais, plásticas, cênicas, lúdicas, religiosas e outras práticas da vida social.

Parágrafo único. Constituem bens de interesse cultural de natureza material e imaterial os que são ou vierem a ser tombados ou registrados pelo Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais – IEPHA/ MG, pelo Departamento de Turismo e Cultura do Município de Extrema, ou indicados por legislação específica.

Art.10 São diretrizes para a preservação do patrimônio cultural do Município de Extrema:

I - proteger o patrimônio cultural do Município de Extrema, com a participação da comunidade, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento, desapropriação, planos de preservação e outras formas de acatamento e preservação, com estímulo à educação patrimonial;

II - instituir instrumentos econômicos e incentivos fiscais destinados à promoção, preservação, conservação, recuperação e revitalização do patrimônio cultural;



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

- III - avaliar interferências nas áreas de vizinhança de imóveis, sítios históricos e arqueológicos, e conjuntos urbanos preservados, de maneira a evitar aquelas que influenciem negativamente na sua ambiência e visibilidade;
- IV - revitalizar áreas degradadas de interesse cultural;
- V - associar o desenvolvimento de projetos turísticos, de lazer, cultura e educação à preservação do patrimônio cultural;

CAPÍTULO II
DO MEIO AMBIENTE

Art.11. O meio ambiente em seu sentido amplo abrange tanto o ambiente natural como o construído, sendo considerado patrimônio público, na categoria de bem de uso comum do povo, a ser necessariamente assegurado e protegido pelo Poder Público e pela coletividade.

Art.12. Toda a área do Município está inserida na Unidade de Conservação Estadual Área de Proteção Ambiental (APA) Fernão Dias, criada pelo Decreto Estadual nº 38.925/97.

Parágrafo Único. Este Plano Diretor deve guardar compatibilidade com o Zoneamento Econômico e Ecológico da APA Fernão Dias.

Art.13. A Macrozona de Conservação Ambiental objetiva a manutenção do fluxo de genes e o movimento da biota, facilitando a dispersão de espécies, a restauração florestal de áreas degradadas e a conservação dos recursos hídricos. Formando os Corredores Ecológicos no território municipal.

Art.14. O uso, a ocupação e o parcelamento do solo deverão atender aos requisitos a seguir especificados:



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

- I - Não poderão ser parceladas as áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atender as exigências da Lei do Parcelamento do Solo.
- II – é proibido o desmatamento de áreas com matas nativas para ocupação de glebas.

CAPÍTULO III
DO SISTEMA VIÁRIO, DA MOBILIDADE E DO TRANSPORTE

Art.15. Para efeito desta Lei Complementar, entende-se por:

I - Rede Viária Estrutural: o sistema viário principal, base para a estruturação e conexão do território, que tem como função a interligação das principais localidades do território por meio da distribuição dos fluxos de veículos, conforme Anexo V desta Lei Complementar;

II - Vias Municipais: aquelas vias situadas em todo o território municipal, que estão sob a jurisdição municipal, tendo as funções de acesso às propriedades e escoamento da produção agrosilvopastoril. São de dois tipos:

§1º As Vias Municipais Estruturais. Deverão possuir 20,00 (vinte metros) de largura, no mínimo. Ao longo dessas vias será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 4,00 (quatro) metros de cada lado, contados a partir da margem da estrada. Essas vias têm a função de circulação do fluxo turístico. São elas: EX 365; EX 485; EX 120; EX 487; EX010; EX355; EX347; EX 333; EX 310; EX 210 ; EX 160; EX 090; EX 370; EX 070;

§2º As Vias Municipais Secundárias. Deverão possuir 12,00 (doze) metros de largura, no mínimo. Ao longo das vias municipais será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 2,00 (dois) metros de cada lado, contados a partir da margem da estrada.

III- Vias Arteriais: as vias que compõem a rede viária estrutural e são destinadas à canalização do tráfego principal e integração das regiões da cidade, caracterizadas



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

por interseções em nível, geralmente controladas por semáforos, com acessibilidade aos lotes lindeiros e vias locais;

IV - Vias Coletoras: as vias que compõem a rede viária estrutural, sendo as vias de acesso aos bairros, tendo a função de coletar o tráfego das Vias Locais e alimentar as Vias Arteriais;

V - Vias Locais: as vias de acesso aos lotes, caracterizadas por interseção em nível, não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas;

Art.16. A política de mobilidade e transporte do Município de Extrema visa à universalização da

mobilidade e acessibilidade, de modo a facilitar os deslocamentos de pessoas e bens, priorizando o sistema de transporte público coletivo em relação ao transporte individual motorizado.

§1º Deverá ser elaborado o Plano de Mobilidade e de Transporte Urbano e Rural do Município de

Extrema, que consiste no instrumento responsável pelas diretrizes e ações da política de mobilidade e transporte do Município de Extrema.

§2º O Plano de Mobilidade e de Transporte Urbano e Rural do Município de Extrema deverá ser

elaborado em consonância com as diretrizes contidas neste Plano Diretor no que diz respeito à definição e detalhamento das intervenções viárias e operacionais necessárias.

§3º A política de mobilidade e transporte abrange o sistema viário e circulação, bem como o transporte público coletivo.

Art.17. São diretrizes setoriais para o sistema viário e circulação:

I - implantar, estruturar e promover melhorias urbanísticas nas vias pertencentes à rede viária estrutural;



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

- II - melhorar a segurança e a fluidez do tráfego na rede viária estrutural e nas demais vias não-estruturais, por meio de tratamento urbanístico e paisagístico;
- III - instituir controle da implantação de grandes pólos geradores de tráfego, evitando sobrecarga da rede viária estrutural.
- IV – As Rotas Turísticas serão implantadas em vias municipais estruturais, vias coletoras e vias arteriais.
- V – A Avenida Nicolau Cesarino é uma via de interesse turístico com uso exclusivo para atividades dos setores de turismo, comércio, cultura, educação, lazer e esportes.

CAPÍTULO IV
DO SANEAMENTO AMBIENTAL

Seção I - Do Abastecimento de Água e do Esgotamento Sanitário

Art.18. São diretrizes setoriais para o abastecimento de água e para o esgotamento sanitário:

- I - promover ações visando assegurar a proteção aos mananciais de água, atuais e potenciais, para abastecimento;
- II – a elaborar, com a cooperação da concessionária, o Plano Diretor de Água e Esgoto, visando à valorização e ao uso adequado dos corpos d'água urbanos, sua preservação e recuperação;
- III – implantar, sob a responsabilidade do Poder Executivo do Município, as redes de água e de esgoto nos loteamentos de interesse social já constituídos na data da publicação desta Lei Complementar, ficando a execução dos referidos equipamentos públicos, nos novos loteamentos, às expensas do empreendedor;
- IV – proibir, nos loteamentos já implantados, o lançamento de esgoto nos cursos d'água, após o início de operação da Estação de Tratamento de Esgoto;



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

V – implementar, sob a responsabilidade do Município, uma política de conscientização pública, mediante a:

- a) promoção de campanhas para o uso racional da água e o combate às perdas e desperdícios, através de educação ambiental;
- b) criação de mecanismos de controle sanitário constante em todos os mananciais, mediante análise "in loco", coletas e exames laboratoriais físico-químicos e bacteriológicos, de amostras ao longo dos cursos d'água;
- c) adoção de programa de orientação de saneamento básico para a população rural, disponibilizando informações sobre processos de tratamento de esgoto doméstico, conforme normas da ABNT.

§1º O abastecimento de água compreende a captação, a adução de água bruta, o tratamento, a adução de água tratada, a reservação e a distribuição de água.

§2º O esgotamento sanitário compreende a coleta, interceptação e o transporte, o tratamento e a disposição final de esgotos sanitários, incluindo os efluentes industriais e hospitalares compatíveis, bem como a disposição final de lodos e de outros resíduos do processo de tratamento.

Seção II - Do Manejo das Águas Pluviais

Art.19. São diretrizes setoriais para o manejo das águas pluviais urbanas, que compreende a captação ou a retenção para infiltração ou aproveitamento, a coleta, o transporte, a reservação ou contenção para amortecimento de vazões de cheias, o tratamento e o lançamento das águas pluviais:

I - garantir à população urbana o atendimento adequado por infra-estrutura e por ações de manejo das águas pluviais, com vistas a promover a saúde, a segurança da vida e do patrimônio e a reduzir os prejuízos ambientais e econômicos decorrentes de retenção de água e de processos erosivos;



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

- II - elaborar o Plano Diretor de Drenagem Urbana do Município de Extrema, instrumento que visa o manejo integrado e planejado das águas pluviais urbanas;
- III - incentivar o aproveitamento das águas pluviais, condicionado ao atendimento dos requisitos de saúde pública e de proteção ambiental pertinentes;
- IV - garantir o equilíbrio entre absorção, retenção e escoamento de águas pluviais a partir das características do solo e da capacidade de suporte das bacias hidrográficas, observando a obrigatoriedade de previsão de áreas para execução das estruturas de infiltração, detenção ou retenção das águas pluviais nos parcelamentos.

Art.20. O Plano Diretor de Drenagem Urbana do Município de Extrema deverá se pautar no incentivo à valorização e ao uso adequado dos corpos d'água urbanos, sua preservação e recuperação, abordando, no mínimo, os seguintes aspectos:

- I - indicação de intervenções estruturais;
- II – adoção de medidas de controle e monitoramento da macro drenagem, considerando as bacias hidrográficas;
- III – utilização de alternativas de tratamento de fundos de vale de menor impacto no meio ambiente e que assegurem as áreas de preservação permanente e o tratamento urbanístico e ambiental nas áreas remanescentes;
- IV – adoção de medidas que visem à eliminação dos lançamentos clandestinos de efluentes líquidos e dos resíduos sólidos de qualquer natureza nos sistemas de drenagem pluvial;
- V - previsão de medidas que, em médio prazo, inibam o encaminhamento para o sistema público de drenagem urbana do acréscimo de escoamento superficial gerado pela ocupação urbana do solo, mediante sistema de incentivos e ônus vinculado ao uso adequado do serviço;



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Seção III - Dos Resíduos Sólidos

Art.21. São diretrizes setoriais para a gestão dos Resíduos Sólidos do Município de Extrema:

- I - seguir os princípios de redução, reutilização e reciclagem, devendo os resíduos não aproveitados ter tratamento adequado e serem depositados em aterro sanitário;
- II - estabelecer critérios de acompanhamento da evolução da demanda da coleta seletiva domiciliar de forma a atender toda a Zona Urbana;
- III - estabelecer mecanismos para expansão da coleta seletiva em todo o território municipal;
- IV - estabelecer critérios de acompanhamento da evolução da demanda da coleta através de caçambas pelo território municipal;
- V - criar e estabelecer critérios de acompanhamento da evolução da demanda da coleta do material orgânico de forma a atender toda a Zona Urbana e incentivar a população rural a produzir e utilizar o composto orgânico;
- VI - elaborar e manter programa de destinação de entulho da construção civil;
- VII - elaborar e manter programa de coleta, transporte e tratamento adequado do resíduo séptico de saúde;
- VIII - criar mecanismo de desestímulo à destinação do lixo domiciliar em aterro sanitário na elaboração do Plano Diretor de Resíduos Sólidos.

§1º A coleta, transporte e destinação final dos resíduos do processo produtivo industrial será de responsabilidade do gerador que deverá contar com aterro industrial próprio e adequado ao tipo de resíduo gerado ou poderá ser encaminhado ao aterro sanitário municipal mediante a assinatura prévia de convênio com o Poder Executivo municipal.

§2º Ficará a critério do Poder Executivo a elaboração do Plano Diretor de Resíduos Sólidos, o qual contemplará os instrumentos para implantação destas diretrizes e orientará a operação dos serviços de resíduos sólidos no Município.



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

CAPÍTULO V
DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL

Art.22. O desenvolvimento econômico sustentável compreende a utilização dos recursos naturais e da capacidade de infra-estrutura disponíveis, de forma articulada à organização eficiente de sistemas produtivos dinâmicos no território, objetivando aumentar a produtividade e as oportunidades de crescimento e elevar as condições de vida da população urbana e rural, proporcionando a equidade social e a manutenção e melhoria da qualidade ambiental do Município.

Art.23. São diretrizes setoriais para o desenvolvimento econômico sustentável:

- I - harmonizar as atividades industriais, agrosilvopastoris, turismo, comércio e serviços;
- II – Estabelecer critérios seletivos para os sistemas produtivos a serem implantados no município, seguindo as diretrizes estabelecidas por esta Lei Complementar;
- III - segregar especialmente a atividade industrial a fim de não incompatibilizá-la com as demais atividades econômicas urbanas;
- IV - fomentar a estruturação de sistemas produtivos agrosilvopastoris, turísticos e os serviços ambientais na Macrozona Rural;
- V - promover ações integradas mediante articulação técnica, política e financeira entre agentes públicos e privados;
- VI - instituir programas de qualificação de mão-de-obra e capacitação gerencial.

CAPÍTULO VI
DO TURISMO

Art.24. Ficam instituídas as seguintes Regiões Turísticas constantes do Anexo V desta Lei Complementar:



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

- I – Região turística nº 01.
- II – Região turística nº 02.
- III – Região turística nº 03.
- IV – Região turística nº 04.
- V – Região turística nº 05.

Art.25. Cada Região Turística está organizada em Rota Turística, sinalizada na rede viária estrutural municipal promovendo fluidez ao fluxo turístico e integração com os municípios vizinhos.

Art.26. Ficam instituídas as seguintes Rotas Turísticas:

- I – Rota das Águas na Região turística nº 01: compreendida pelas estradas municipais: EX010; EX365; EX120; EX487 identificadas no anexo VI;
- II – Rota dos Ventos na Região turística nº 02 compreendida pelas estradas municipais: EX485; EX045 identificadas no anexo VI;
- III – Rota das Rosas na Região turística nº 03: compreendida pelas estradas municipais: EX365; Avenida Nicolau Cesarino; Avenida Alcebiades Gilli, rua Domingos Morbidelli, rua Hélio Pedroso de Alvarenga, rua João Mendes, Avenida Tancredo Neves, rua Tiradentes, rua Benjamin Constant, rua Capitão Germano, Avenida Brasil, Avenida Lavapés, rua das Acácias identificadas no anexo VI e VII;
- IV – Rota das Pedras na Região turística nº 04: compreendida pelas estradas municipais: EX070; EX370; EX090 identificadas no anexo VI;
- V – Rota do Sol na Região turística nº 05: compreendida pelas estradas municipais: EX160; MG 0030; EX310; EX210; EX333; EX347 identificadas no anexo VI;

Art.27. O Plano Municipal de Desenvolvimento Turístico Sustentável proporá ações de desenvolvimento para cada região turística e guardará compatibilidade com os Planos de Desenvolvimento das Unidades Territoriais de Planejamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Art.28. As atividades de turismo são regulamentadas pelo Conselho Municipal de Turismo em consonância com o Plano de Manejo da APA Fernão Dias.

CAPÍTULO VII
DA URBANIZAÇÃO E DO USO DO SOLO

Art.29. São diretrizes da urbanização e do uso do solo:

I - evitar a segregação de usos, promovendo sua diversificação e mesclagem, de modo a reduzir os deslocamentos e equilibrar a distribuição dos locais de emprego e trabalho no Município de Extrema;

II - estimular o crescimento nas áreas já urbanizadas, dotadas de serviços, infra-estrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir os seus custos;

III - promover a distribuição de usos e a intensificação do aproveitamento do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar a sua ociosidade ou sobrecarga e otimizar os investimentos coletivos;

V - otimizar o aproveitamento dos investimentos urbanos realizados e gerar novos recursos, buscando reduzir progressivamente o déficit social representado pela carência de infra-estrutura urbana, de serviços sociais e de moradia para a população de mais baixa renda.

CAPÍTULO VIII
DA HABITAÇÃO

Art.30. A política de habitação do Município de Extrema deve orientar as ações do Poder Público e da iniciativa privada no sentido de facilitar o acesso da população a



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

melhores condições habitacionais, que se concretizam tanto na unidade habitacional, quanto no fornecimento da infra-estrutura física e social adequada.

Art.31. Constituem diretrizes setoriais para a política de habitação do Município de Extrema:

- I - articular a política habitacional com as demais políticas setoriais;
- II - garantir a provisão habitacional preferencialmente em áreas urbanas já consolidadas e em consolidação, evitando a criação de novos núcleos urbanos dissociados da trama urbana existente;
- III - estimular a participação da iniciativa privada na produção de moradias para todas as faixas de renda;
- IV - compatibilizar a demanda por faixas de renda e com os projetos urbanísticos e habitacionais existentes;
- V – destinar, nos projetos habitacionais, áreas para equipamentos públicos urbanos e para equipamentos comunitários bem como áreas para comércio e serviços;
- VI - proibir ocupações em áreas de preservação ambiental e em áreas de risco, oferecendo alternativas habitacionais em locais apropriados;
- VII - manter informações atualizadas, sobre a situação habitacional no Município de Extrema;
- VIII - manter e aprimorar o Fundo Municipal de Habitação;
- IX - garantir a gestão participativa nos programas e projetos habitacionais;
- X - pesquisar novas tecnologias para barateamento das construções;

CAPÍTULO IX
DOS EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Art.32. A distribuição dos equipamentos comunitários deve respeitar as necessidades regionais e as prioridades definidas a partir da demanda, privilegiando



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

as áreas de urbanização precária, com atenção especial para as Áreas de Regularização de Interesse Social.

Art.33. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e similares.

Art.34. São diretrizes setoriais para a implantação de equipamentos comunitários:

I - promover a distribuição equilibrada dos equipamentos comunitários no território;

II - garantir a acessibilidade aos equipamentos comunitários;

III - prever equipamentos comunitários nas áreas em processo de consolidação e regularização;

V - prever áreas de estacionamentos nas proximidades dos equipamentos;

VI - localizar os novos equipamentos nas proximidades de vias capazes de suportar o decorrente fluxo de veículos;

VII - revitalizar ou recuperar os grandes equipamentos esportivos e de lazer;

VIII- promover parcerias público-privadas na administração de equipamentos comunitários, sempre que houver interesse institucional.

CAPÍTULO X
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art.35. A regularização fundiária compreende as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem adequar parcelamentos informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Art.36. Para os fins de regularização previstos nesta Lei Complementar, consideram-se:

I - parcelamentos informais: parcelamentos com características urbanas, situados em Zonas Urbanas, localizados em áreas privadas, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares, clandestinos e processos informais de produção de lotes, consolidados, ocupados predominantemente para fins de moradia ou lazer, implantados com ou sem autorização do titular de domínio, com ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida e sem registro no Ofício de Registro de Imóveis;

II - regularização fundiária de interesse social: a regularização fundiária de parcelamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda e localizados em Zonas Especiais de Interesse Social;

III - regularização fundiária de interesse específico: a regularização fundiária de parcelamentos informais ocupados predominantemente por população de média ou alta renda, localizados na Macrozona Urbana, constituindo ação discricionária do Poder Público com o objetivo de evitar lesões aos padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes;

~~Parágrafo único. A regularização de parcelamentos localizados na zona rural, com finalidade urbana, implantados antes da Lei nº 035/2004, poderá ser feita mediante a realização de estudos que avaliem os aspectos ambientais e urbanísticos de cada área a ser definida, e, objeto de lei complementar que crie a Zona de Urbanização Específica.~~

~~Parágrafo único. Os parcelamentos irregulares, com finalidade urbana, implantados antes da Lei 35/2004, poderão ser objeto de regularização, independentemente do zoneamento do local onde se encontrem, ficando considerados como Zona de Urbanização Específica, e permitidos os usos e índices urbanísticos já consolidados.~~

[\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Parágrafo único. Os parcelamentos irregulares, com finalidade urbana, poderão ser objeto de regularização, independentemente do zoneamento do local onde se encontrem, ficando considerados como Zona de Urbanização Específica, e permitidos os usos e índices urbanísticos já consolidados. ([Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016](#))

Art.37. São diretrizes setoriais para a regularização fundiária:

I - aprimorar as práticas de regularização do uso e ocupação irregular do solo, estabelecendo novos procedimentos e responsabilidades e promovendo a adoção de instrumentos e medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais adequadas à agilidade requerida e às eventuais intervenções do Poder Público;

II - priorizar a regularização fundiária de assentamentos informais de baixa renda;

III - adotar medidas de compensação por eventuais danos ambientais e prejuízos à ordem urbanística, quando for constatada a irreversibilidade das ocupações;

Parágrafo único. Previamente ao início do processo de regularização deverá ser definida uma poligonal do parcelamento que não poderá ser expandida.

TÍTULO III

DO PLANEJAMENTO DO TERRITÓRIO

Art.38. O planejamento territorial objetiva a indicação de vetores de crescimento, formas de ocupação do solo, ações de intensificação do uso de infra-estruturas, localização de novas vias de conexão, tendo como base unidades básicas denominadas Unidades Territoriais de Planejamento, definidas segundo elementos estruturadores do território tais como: vias estruturais, sistema estrutural de transporte coletivo; tipologia urbanística, provimento de infra-estrutura urbana, atividades econômicas predominantes, visando orientar a ocupação territorial equilibrada consoante com as diretrizes setoriais deste Plano Diretor.



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

CAPÍTULO I
DAS UNIDADES TERRITORIAIS DE PLANEJAMENTO

Art. 39. Ficam instituídas as seguintes Unidades Territoriais de Planejamento constantes do Anexo IV desta Lei Complementar:

- I – Unidade Territorial nº 01. Esta Unidade é subdividida em 01-A, 01-B, 01 - C e 01 – D.
- II – Unidade Territorial nº 02.
- III – Unidade Territorial nº 03.
- IV – Unidade Territorial nº 04.
- V – Unidade Territorial nº 05.
- VI – Unidade Territorial nº 06.

Art.40. Serão elaborados Planos de Desenvolvimento para cada uma das Unidades Territoriais de Planejamento voltados à definição de ações estruturantes para alcance de suas vocações urbanísticas, econômicas e ambientais.

CAPÍTULO II
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art.41. As estratégias de ordenamento territorial visam:

- I - ao estabelecimento de áreas urbanizadas mais compactas no território;
- II - à urbanização estruturada ao longo das principais vias, com a redução das densidades fora da rede viária estrutural;
- III - à expansão do solo urbano em continuidade à mancha urbana existente;
- IV - à configuração de novas centralidades.



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

CAPÍTULO III
DO MACROZONEAMENTO

Art.42. O Macrozoneamento divide o território do Município de Extrema de acordo com as vocações intrínsecas às áreas e aos objetivos deste Plano Diretor em:

- I - Macrozona Urbana, destinada predominantemente às atividades dos setores secundário e terciário, não excluída a presença de atividades do setor primário;
- II - Macrozona Rural, destinada predominantemente à instalação e ao desenvolvimento de atividades agrosilvopastoris, de turismo e de serviço ambiental;
- III – Macrozona de Conservação Ambiental, destinada predominante à conservação da biodiversidade, dos recursos naturais, sendo admitidas algumas atividades de uso sustentável.

§1º O Macrozoneamento está configurado no Anexo I desta Lei Complementar.

§2º O perímetro urbano compreende toda a Macrozona Urbana.

§3º A Tabela com os parâmetros urbanísticos de todo o macrozoneamento e zoneamento consta do Anexo VIII desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IV
DO ZONEAMENTO

Art.43. O zoneamento disciplina os usos e ocupação do solo do Município e é expresso por diferentes zonas regidas por índices urbanísticos que visam à harmonização das diferentes atividades e contemplem o atendimento dos diferentes grupos sociais quanto ao acesso a uma cidade saudável.

Seção I
Da Macrozona Urbana
Subseção I



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Da Zona Urbana

Art.44. A Zona Urbana é composta por áreas de urbanização consolidada e áreas de adensamento.

Art.45. É permitida a construção, reforma, ampliação e demolição, somente após a emissão de alvará pelo Departamento de Obras e Urbanismo.

Art. 46. Nos parcelamentos de solo deverá ser respeitada a Macrozona de Conservação Ambiental que margeiam rios, córregos e nascentes, não podendo os lotes fazer confrontação, ao fundo, com esta Macrozona.

Parágrafo único. As áreas da Macrozona de Conservação Ambiental que margeiam rios, córregos e nascentes, localizadas em área a ser parcelada deverão contar com acesso direto, por meio de vias construídas.

Art.47. Para os fins de parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei Complementar, consideram-se:

I - Taxa de Ocupação (TO) a relação percentual entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

II - Coeficiente de Aproveitamento o número que multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos.

III - No Coeficiente de aproveitamento não são computados:

a - Os pilotis destinados a estacionamento de veículos, desde que comercializado juntamente com as unidades a que atende, e destinados a lazer e recreação comunitários no uso residencial ou vinculados à parte residencial do uso misto, nesse caso com acesso independente;

b – A área de circulação vertical coletiva;



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

- c – A área de circulação horizontal coletiva até duas vezes a área da caixa dos elevadores;
 - d – A caixa d'água, a casa de máquinas e a sub-estação;
 - e – A guarita até 6 (seis) metros quadrados;
 - f – A antecâmara, se exigida em projeto de prevenção e combate a incêndio;
 - g – O cômodo para resíduos sólidos, se exigido em projeto específico;
 - h – O subsolo, quando destinado a estacionamento de veículos, desde que sua laje de cobertura não se situe em nível superior ao ponto mais alto do alinhamento e seja comercializado juntamente com as unidades a que atende.
- IV - Quota Mínima de Terreno por Unidade Habitacional é a fração mínima do terreno correspondente a cada unidade habitacional existente e/ou a ser implantada no imóvel. É o instrumento que controla a densidade nas edificações destinadas ao uso residencial ou na parte residencial das edificações de uso misto.

Art.47-A - Nos parcelamentos de solo em que a matrícula do imóvel abranger mais de uma das zonas previstas nesta lei, o tamanho mínimo do lote e da testada, a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento e o número máximo de pavimentos poderão ser a média dos valores de referência estabelecidos pelas zonas abrangidas pela matrícula. [\(Incluída pela Lei Complementar nº 103/2014\)](#)

Parágrafo único - Na hipótese prevista no *caput* deste artigo, a utilização unifamiliar ou multifamiliar será definida por parecer técnico da Secretaria Municipal de Obras e/ou Urbanismo. [\(Incluída pela Lei Complementar nº 103/2014\)](#)

Art.48. A Zona Urbana fica subdividida nas zonas a seguir para efeito de uso e ocupação do solo, considerando-se a disponibilidade de infra-estrutura existente, a situação do relevo e a capacidade de adensamento demográfico:

I - Zona Central Tradicional – ZCT, com as seguintes diretrizes:

Avenida Delegado Waldemar Gomes Pinto, 1626
Ponte Nova - Extrema - MG CEP 37640-000

(35) 3435-2623
camaraextrema@exnet.com.br
www.camaraextrema.mg.gov.br



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

a) usos permitidos: residencial, de comércio dos Grupos I e II, de serviços dos Grupos I e II. (Anexos IX e X);

b) atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:—

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	10,00	Multifamiliar	90	2,0	3

b) atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos: [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	10,00	Multifamiliar 30m ²	90	2,0	3

c) Quando o cálculo da quota mínima der fracionado deverá ser arredondado pelo menor número inteiro, desprezando o decimal.

II - Zona Central – ZC, com as seguintes diretrizes:

a) usos permitidos: residencial, de comércio dos Grupos I e II, de serviços dos Grupos I e II. (Anexos IX e X);



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

b) atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	10,00	40 Multifamiliar	80	3,0	4

c) Quando o cálculo da quota mínima der fracionado deverá ser arredondado pelo menor número inteiro, desprezando o decimal .

d) licenciamento ambiental obrigatório para empreendimentos da Listagem F – Serviços e Comércio Atacadista ((F* - Exceções da listagem F da DN 74/2004 permitida na zona – F03-04-2 e F03-05-0); e Listagem E – Atividades de Infra-estrutura, Exceção da listagem E da DN 01/2006 permitida na zona – E04-01-4;

III - Zona de Uso Predominantemente Residencial – ZUPR, com as seguintes diretrizes:

a) usos permitidos: residencial, de comércio do Grupo I, de serviços do Grupo I. (Anexos IX e X);

b) atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:-



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	10,00	Unifamiliar e multifamiliar - 75m ²	70	2,0	4

b) atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos: [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	10,00	Unifamiliar e multifamiliar - 75m ²	70	2,0	4

c) Quando o cálculo da quota mínima der fracionado deverá ser arredondado pelo menor número inteiro, desprezando o decimal.

d) licenciamento ambiental obrigatório para empreendimentos da Listagem E – Atividades de Infra-estrutura, Exceção da listagem E da DN 01/2006 permitida na zona – E04-01-4;



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

e) os terrenos situados entre as cotas de 950 (novecentos e cinquenta) metros de altitude e 1.000 (mil) metros de altitude, terão módulo mínimo de parcelamento igual a 500 (quinhentos) metros quadrados, limite de altura de edificação de 2 (dois) pavimentos.

f) Os terrenos situados entre as cotas de 1.000 (mil) metros de altitude e 1.100 (mil e cem) metros de altitude terão módulo mínimo de parcelamento igual a 1.000 (mil) metros quadrados e uso exclusivamente residencial.

IV - Zona Residencial de Uso Misto I – ZRUM I, com as seguintes diretrizes:

a) usos permitidos: residencial, de comércio dos Grupos I e II, de serviços dos Grupos I e II. (Anexos IX e X);

b) usos permitidos: de serviços do Grupo III será permitido somente nas vias arteriais. (Anexos IX e X);

c) nas vias coletoras e arteriais, atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
360	12,00	60 Unifamiliar / Multifamiliar vertical	70	2,0	3

d) nas vias locais, atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	10,00	75 Unifamiliar / Multifamiliar	70	2,0	2

e) Quando o cálculo da quota mínima der fracionado deverá ser arredondado pelo menor número inteiro, desprezando o decimal.

f) licenciamento ambiental obrigatório para empreendimentos da Listagem E – Atividades de Infra-estrutura, Exceção da listagem E da DN 01/2006 permitida na zona – E04-01-4;

g) Fica criada a Faixa de Amortecimento de Impactos de 15 (quinze) metros, na área de contato da ZRUM I com a BR 381, a partir da faixa não edificante da lei 6766/1979, e esta margeada por via de acesso.

~~h) Os imóveis com frente para a Avenida Waldemar Gomes Pinto poderão ter altura máxima de até 8 (oito) pavimentos, exclusive subsolo, desde que seja aplicado o coeficiente majorado, nos termos do artigo 50-A desta Lei Complementar. [\(Incluída pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)~~

h) Os imóveis com frente para a Avenida Waldemar Gomes Pinto poderão ter altura máxima de até 8 (oito) pavimentos, exclusive subsolo, desde que seja aplicado o coeficiente majorado, nos termos do artigo 50-A desta Lei Complementar. [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

V - Zona Residencial de Uso Misto II – ZRUM II, com as seguintes diretrizes:

- a) usos permitidos: residencial, de comércio dos Grupos I, II e III, de serviços dos Grupos I, II e III. (Anexos IX e X);
- b) Nas vias coletoras e arteriais, atendidas aos seguintes parâmetros urbanísticos:

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	10,00	50 Unifamiliar / Multifamiliar	70	2,0	03

c) Quando o cálculo da quota mínima der fracionado deverá ser arredondado pelo menor número inteiro, desprezando o decimal.

d) nas vias locais, atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
200	7,00*	50 Unifamiliar / Multifamiliar	70	2,0	3



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

* Testada limitada à declividade do terreno:

Declividade e (%)	Testada mínima do lote (m)
0 - 15	7
15,1 - 20	8
20,1 - 25	9
> 25	10

e) Quando o cálculo da quota mínima der fracionado deverá ser arredondado pelo menor número inteiro, desprezando o decimal.

f) licenciamento ambiental obrigatório para empreendimentos da Listagem E – Atividades de Infra-estrutura, Exceção da listagem E da DN 01/2006 permitida na zona – E04-01-4;

g) os terrenos situados entre as cotas de 950 (novecentos e cinquenta) metros de altitude e 1.000 (mil) metros de altitude, terão módulo mínimo de parcelamento igual a 500 (quinhentos) metros quadrados, limite de altura de edificação de 2 (dois) pavimentos.

h) Os terrenos situados entre as cotas de 1.000 (mil) metros de altitude e 1.100 (mil e cem) metros de altitude terão módulo mínimo de parcelamento igual a 1.000 (mil) metros quadrados e uso exclusivamente residencial.

VI - Zona Residencial de Uso Misto III – ZRUM III, com as seguintes diretrizes:

a) usos permitidos: residencial, de comércio dos Grupos I, II e III, de serviços dos Grupos I, II e III. (Anexos IX e X);

b) Nas vias coletoras e arteriais, atendidas aos seguintes parâmetros urbanísticos:



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	10,00	50 Unifamiliar / Multifamiliar	70	2,0	03

c) Quando o cálculo da quota mínima der fracionado deverá ser arredondado pelo menor número inteiro, desprezando o decimal.

d) nas vias locais, atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
200	7,00*	40 Unifamiliar / Multifamiliar	80	2,0	3

* Testada limitada à declividade do terreno:

Declividade Testada mínima
e (%) do lote (m)



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

0 - 15	7
15,1 - 20	8
20,1 - 25	9
> 25	10

e) Quando o cálculo da quota mínima der fracionado deverá ser arredondado pelo menor número inteiro, desprezando o decimal.

f) licenciamento ambiental obrigatório para empreendimentos da Listagem E – Atividades de Infra-estrutura, Exceção da listagem E da DN 01/2006 permitida na zona – E04-01-4;

g) os terrenos situados entre as cotas de 950 (novecentos e cinquenta) metros de altitude e 1.000 (mil) metros de altitude, terão módulo mínimo de parcelamento igual a 500 (quinhentos) metros quadrados, limite de altura de edificação de 2 (dois) pavimentos.

h) Os terrenos situados entre as cotas de 1.000 (mil) metros de altitude e 1.100 (mil e cem) metros de altitude terão módulo mínimo de parcelamento igual a 1.000 (mil) metros quadrados e uso exclusivamente residencial.

VII - Zona Residencial de Uso Misto IV – ZRUM IV, com as seguintes diretrizes:

a) ~~usos permitidos: residencial, de comércio dos Grupos I, II e III, de serviços dos Grupos I, II e III. (Anexos IX e X);~~

b) ~~Nas vias coletoras e arteriais, atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:~~



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
200	7,00*	40 Unifamiliar / Multifamiliar	70	2,0	3

e) ~~Quando o cálculo da quota mínima der fracionado deverá ser arredondado pelo menor número inteiro, desprezando o decimal.~~

d) ~~nas vias locais, atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:~~

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Q u o t a mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	A l t u r a máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
200	7,00*	40 Unifamiliar / Multifamiliar	80	2,0	3

* ~~Testada limitada à declividade do terreno:~~



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Declividade e (%)	T e s t a d a
	mínima de
	lote (m)
0—15	7
15,1—20	8
20,1—25	9
>25	10

~~e) licenciamento ambiental obrigatório para empreendimentos da Listagem E — Atividades de Infra-estrutura, Exceção da listagem E da DN 01/2006 permitida na zona — E04-01-4;~~

~~f) os terrenos situados entre as cotas de 950 (novecentos e cinquenta) metros de altitude e 1.000 (mil) metros de altitude, terão módulo mínimo de parcelamento igual a 500 (quinhentos) metros quadrados, limite de altura de edificação de 2 (dois) pavimentos.~~

~~g) Os terrenos situados entre as cotas de 1.000 (mil) metros de altitude e 1.100 (mil e cem) metros de altitude terão módulo mínimo de parcelamento igual a 1.000 (mil) metros quadrados e uso exclusivamente residencial.~~

~~a) usos permitidos: residencial, de comércio dos Grupos I, II e III, de serviços dos Grupos I, II e III. (Anexos IX e X);~~ [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)

~~b) atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos, para vias locais:~~ [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Tamanho mínimo de lote (m ²)	Testada Mínima de lote (m)	Quota mínima de área de terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	10,00	40 Multifamiliar	70	4,0	8

e) ~~atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos, para vias arteriais e coletoras: [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)~~ —

Tamanho mínimo de lote (m ²)	Testada Mínima de lote (m)	Quota mínima de área de terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	10,00	40 Multifamiliar	70	5,0	10

d) ~~atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos, para terrenos situados ao longo da Avenida Nicolau Cesarino: [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)~~ —



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Tamanho mínimo de lote (m ²)	Testada Mínima de lote (m)	Quota mínima de área de terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
1000	20,00	50 Multifamiliar	70	9,0	12

e) Quando o cálculo da quota mínima do fracionado deverá ser arredondado pelo menor número inteiro, desprezando o decimal. [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)

f) licenciamento ambiental obrigatório para empreendimentos da Listagem E – Atividades de Infra-estrutura, Exceção da listagem E da DN 01/2006 permitida na zona – E04-01-4; [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)

g) os terrenos situados entre as cotas de 950 (novecentos e cinquenta) metros de altitude e 1.000 (mil) metros de altitude, terão módulo mínimo de parcelamento igual a 500 (quinhentos) metros quadrados, limite de altura de edificação de 2 (dois) pavimentos. [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)

h) Os terrenos situados entre as cotas de 1.000 (mil) metros de altitude e 1.100 (mil e cem) metros de altitude terão módulo mínimo de parcelamento igual a 1.000 (mil) metros quadrados e uso exclusivamente residencial. [\(Incluída pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)

a) usos permitidos: residencial, de comércio dos Grupos I, II e III, de serviços dos Grupos I, II e III. (Anexos IX e X); [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

b) atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos, para vias locais: [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	10,00	40 Multifamiliar	70	4,0	8

c) atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos, para vias arteriais e coletoras: [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	10,00	40 Multifamiliar	70	5,0	10

d) atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos, para terrenos situados ao longo da Avenida Nicolau Cesarino: [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
1000	20,00	50 Multifamiliar	70	9,0	12

e) Quando o cálculo da quota mínima der fracionado deverá ser arredondado pelo menor número inteiro, desprezando o decimal. [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

f) licenciamento ambiental obrigatório para empreendimentos da Listagem E – Atividades de Infra-estrutura, Exceção da listagem E da DN 01/2006 permitida na zona – E04-01-4; [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

g) os terrenos situados entre as cotas de 950 (novecentos e cinquenta) metros de altitude e 1.000 (mil) metros de altitude, terão módulo mínimo de parcelamento igual a 500 (quinhentos) metros quadrados, limite de altura de edificação de 2 (dois) pavimentos. [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

h) Os terrenos situados entre as cotas de 1.000 (mil) metros de altitude e 1.100 (mil e cem) metros de altitude terão módulo mínimo de parcelamento igual a 1.000 (mil) metros quadrados e uso exclusivamente residencial. [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

VIII - Zona Residencial de Uso Misto V – ZRUM V, com as seguintes diretrizes:

a) usos permitidos: residencial, institucional, de comércio dos Grupos I, II e III, de serviços dos Grupos I, II e III. (Anexos IX e X);

b) atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
200	7,00*	40 Unifamiliar / Multifamiliar	70	2,0	3

* Testada limitada à declividade do terreno:

Declividade e (%)	Testada mínima do lote (m)
0 - 15	7
15,1 - 20	8
20,1 - 25	9
> 25	10

c) Quando o cálculo da quota mínima der fracionado deverá ser arredondado pelo menor número inteiro, desprezando o decimal.

d) licenciamento ambiental obrigatório para empreendimentos da Listagem E – Atividades de Infra-estrutura, Exceção da listagem E da DN 01/2006 permitida na zona – E04-01-4;

e) os terrenos situados entre as cotas de 950 (novecentos e cinquenta) metros de altitude e 1.000 (mil) metros de altitude, terão módulo mínimo de parcelamento igual a 500 (quinhentos) metros quadrados, limite de altura de edificação de 2 (dois) pavimentos.



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

f) Os terrenos situados entre as cotas de 1.000 (mil) metros de altitude e 1.100 (mil e cem) metros de altitude terão módulo mínimo de parcelamento igual a 1.000 (mil) metros quadrados e uso exclusivamente residência.

IX - Zona Industrial Específica – ZIE, com as seguintes diretrizes:

- a) admitida na área unicamente a Indústria Fagor Ederlan Brasileira Ltda, que poderá ser ampliada mediante autorização das autoridades competentes da Prefeitura do Município de Extrema;
- b) proibição de implantação de outras empresas na área.

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
-	-	-	50	1,0	3

c) licenciamento ambiental obrigatório;

Subseção II

Da Zona Urbana Extrema Moderna

Art. 49. A Zona Urbana Extrema Moderna - ZUEM é composta por parcelamentos de solo para produção de lotes urbanos para uso residencial, comercial, serviço e loteamentos industriais.

~~Art. 50. São diretrizes para a Zona Urbana Extrema Moderna:~~

~~a) usos permitidos: residencial, de comércio dos Grupos I, II, III, IV, V (anexo IX e X);~~



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

b) usos permitidos: de serviços dos Grupos I, II e III (anexo IX e X);

e) usos permitidos: de indústrias dos Grupos I, II e III (anexo IX e X)

d) atendimento para parcelamento do solo aos seguintes parâmetros urbanísticos para vias coletoras e arteriais:

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
600	15,00	25 Unifamiliar / Multifamiliar	60	5,0	8

e) atendimento para parcelamento do solo aos seguintes parâmetros urbanísticos para vias locais:

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
360	12,00	25 Unifamiliar / Multifamiliar	60	4,0	6

Art. 50. São diretrizes para a Zona Urbana Extrema Moderna: [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

a) usos permitidos: residencial, de comércio dos Grupos I, II e III, IV e V (Anexos IX e X) para vias coletoras e arteriais; [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)

b) Usos permitidos: de serviços dos grupos I, II e III (Anexos IX e X) para vias coletoras e arteriais [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)

c) atendimento para parcelamento do solo os seguintes parâmetros urbanísticos para vias coletoras e arteriais: [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)

Tamanho mínimo de lote (m ²)	Testada Mínima de lote (m)	Quota mínima de área de terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	12,00	22,5 Multifamiliar-	70	7,0	10

d) atendimento para parcelamento do solo os seguintes parâmetros urbanísticos para vias locais: [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)

Tamanho mínimo de lote (m ²)	Testada Mínima de lote (m)	Quota mínima de área de terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
200	10,00	Multifamiliar-	70	2,0	3



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

- e) ~~Quando o cálculo da quota mínima der fracionado deverá ser arredondado pelo menor número inteiro, desprezando o decimal; [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)~~
- f) ~~Quando o cálculo da quota mínima der fracionado deverá ser arredondado pelo menor número inteiro, desprezando o decimal;~~
- g) ~~Fica criada a Faixa de Amortecimento de Impactos de 15 (quinze) metros, na área de contato da ZUEM com a BR 381, a partir da faixa não edificante da lei 6766/1979, e esta margeada por via de acesso;—~~
- h) ~~O limite da Zona Urbana Extrema Moderna com a Zona Rural é uma via municipal estrutural projetada constante no Anexo VI: Mapa da Rede Viária Estrutural Municipal;—~~
- i) ~~licenciamento ambiental obrigatório para empreendimentos da Listagem E — Atividades de Infra-estrutura, Exceção da listagem E da DN 01/2006 permitida na zona — E04-01-4; e cemitérios F04-02-2—~~

Art. 50. São diretrizes para a Zona Urbana Extrema Moderna: [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

- a) usos permitidos: residencial, de comércio dos Grupos I, II e III, IV e V (Anexos IX e X) para vias coletoras e arteriais; [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)
- b) Usos permitidos: de serviços dos grupos I, II e III (Anexos IX e X) para vias coletoras e arteriais; [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)
- c) atendimento para parcelamento do solo os seguintes parâmetros urbanísticos para vias coletoras e arteriais: [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	12,00	22,5 Multifamiliar	70	7,0	10

d) atendimento para parcelamento do solo os seguintes parâmetros urbanísticos para vias locais: [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
200	10,00	Multifamiliar - 33 m ²	70	2,0	3

e) Quando o cálculo da quota mínima der fracionado deverá ser arredondado pelo menor número inteiro, desprezando o decimal; [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

f) Quando o cálculo da quota mínima der fracionado deverá ser arredondado pelo menor número inteiro, desprezando o decimal;

g) Fica criada a Faixa de Amortecimento de Impactos de 15 (quinze) metros, na área de contato da ZUEM com a BR 381, a partir da faixa não edificante da lei 6766/1979, e esta margeada por via de acesso;



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

- h) O limite da Zona Urbana Extrema Moderna com a Zona Rural é uma via municipal estrutural projetada constante no Anexo VI: Mapa da Rede Viária Estrutural Municipal;
- i) licenciamento ambiental obrigatório para empreendimentos da Listagem E – Atividades de Infra-estrutura, Exceção da listagem E da DN 01/2006 permitida na zona – E04-01-4; e cemitérios F04-02-2

~~Art. 50-A – Será permitida a majoração do coeficiente de aproveitamento e a triplicação do número máximo de pavimentos do Anexo VIII – Parâmetros Urbanísticos para edificações situadas na Zona Urbana, nas ruas especificadas no §1º deste artigo, desde que seja reduzida a taxa de ocupação, conforme a seguinte fórmula: $C_{Am} = (T / t) + (A - 1)$, onde:~~

~~C_{Am}: coeficiente de aproveitamento majorado que poderá ser adotado;~~

~~T: taxa de ocupação prevista nesta Lei Complementar;~~

~~t: taxa de ocupação reduzida adotada;~~

~~A: coeficiente de aproveitamento previsto nesta Lei Complementar.~~

~~[\(Incluída pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)~~

~~§ 1º. A permissão constante do caput deste Artigo abrange apenas os imóveis que possuam suas testadas para as seguintes ruas: [\(Incluída pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)~~

~~I – Avenida Alcebíades Gilli;~~

~~II – Rua João Mendes, entre as Ruas Padre Carbone e Rua Alcebíades Wolhers;~~

~~III – Rua Santa Rita entre as Ruas Padre Carbone e Avenida Alcebíades Gilli;~~

~~IV – Rua das Orquídeas;~~

~~V – Rua das Camélias;~~

~~VI – Rua Augusto Morbidelli;~~



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

- VII — ~~Rua 22 de maio entre as Ruas Duque de Caxias e Rua Alcebíades Wolhers;~~
- VIII — ~~Rua José Lupetti;~~
- IX — ~~Avenida Tancredo Neves;~~
- X — ~~Avenida Vereador José Ferreira (Avenida Lava-pés);~~
- XI — ~~Avenida Ângelo Juvenal de Oliveira;~~
- XII — ~~Rua 22 de julho;~~
- XIII — ~~Rua 7 de setembro;~~
- XIV — ~~Rua Clementino de Oliveira Paula;~~
- XV — ~~Rua Benjamin Alves de Almeida;~~
- XVI — ~~Rua Benjamin Constant, de seu início até a Avenida Angelo Juvenal de Oliveira;~~
- XV — ~~Rua Maestro Benedito Coutinho entre as Ruas Benjamin Constant e Avenida Ângelo Juvenal de Oliveira;~~
- XVI — ~~Rua Alexandre Bertolotti entre as Ruas Benjamin Constant e Avenida Ângelo Juvenal de Oliveira;~~
- XVII — ~~Rua Capitão Germano entre as Ruas Benjamin Constant e Avenida Ângelo Juvenal de Oliveira;~~
- XVIII — ~~Rua Governador Valadares entre as Ruas Benjamin Constant e Avenida Vereador José Ferreira (Avenida Lava-pés);~~
- XIX — ~~Avenida Brasil entre as Ruas Benjamin Constant e Avenida Vereador José Ferreira (Avenida Lava-pés);~~
- XX — ~~Rua Presidente Kennedy entre as Ruas Benjamin Constant e Avenida Vereador José Ferreira (Avenida Lava-pés);~~
- XXI — ~~Estrada Municipal Pedro Rosa da Silva.~~



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

~~§2º. Não serão incluídas no coeficiente de aproveitamento as áreas destinadas para estacionamentos de veículos em quaisquer pavimentos. [\(Incluída pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)~~

Art. 50-A – Será permitida a majoração do coeficiente de aproveitamento e a triplicação do número máximo de pavimentos do Anexo VIII – Parâmetros Urbanísticos para edificações situadas na Zona Urbana, nas ruas especificadas no §1º deste artigo, desde que seja reduzida a taxa de ocupação, conforme a seguinte fórmula: $C_{Am} = (T / t) + (A - 1)$, onde:

C_{Am}: coeficiente de aproveitamento majorado que poderá ser adotado;

T: taxa de ocupação prevista nesta Lei Complementar;

t: taxa de ocupação reduzida adotada;

A: coeficiente de aproveitamento previsto nesta Lei Complementar.

[\(Incluída pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

§ 1º. A permissão constante do caput deste Artigo abrange apenas os imóveis que possuam suas testadas para as seguintes ruas: [\(Incluída pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)

I – Avenida Alcebíades Gilli;

II – Rua João Mendes, entre as Ruas Padre Carbone e Rua Alcebíades Wolhers;

III – Rua Santa Rita entre as Ruas Padre Carbone e Avenida Alcebíades Gilli;

IV – Rua das Orquídeas;

V – Rua das Camélias;

VI – Rua Augusto Morbidelli;

VII – Rua 22 de maio entre as Ruas Duque de Caxias e Rua Alcebíades Gilli;

VIII – Rua José Lupetti;

IX – Avenida Tancredo Neves;



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

- X – Avenida Vereador José Ferreira (Avenida Lava-pés);
- XI – Avenida Ângelo Juvenal de Oliveira;
- XII – Rua 22 de Julho;
- XIII - Rua 7 de Setembro;
- XIV – Rua Clementino de Oliveira Paula;
- XV –Rua Benjamin Alves de Almeida;
- XVI – Rua Benjamin Constant, até a Avenida Ângelo Juvenal de Oliveira;
- XV – Rua Maestro Benedito Coutinho entre as Ruas Benjamin Constant e Avenida Ângelo Juvenal de Oliveira;
- XVI – Rua Alexandre Bertolotti entre as Ruas Benjamin Constant e Avenida Ângelo Juvenal de Oliveira;
- XVII – Rua Capitão Germano entre as Ruas Benjamin Constant e Avenida Ângelo Juvenal de Oliveira;
- XVIII – Rua Governador Valadares entre as Ruas Benjamin Constant e Avenida Vereador José Ferreira (Avenida Lava-pés);
- XIX – Avenida Brasil entre as Ruas Benjamin Constant e Avenida Vereador José Ferreira (Avenida Lava-pés);
- XX – Rua Presidente Kennedy entre as Ruas Benjamin Constant e Avenida Vereador José Ferreira (Avenida Lava-pés);
- XXI – Estrada Municipal Pedro Rosa da Silva.

§2º. Não serão incluídas no coeficiente de aproveitamento as áreas destinadas para estacionamentos de veículos em quaisquer pavimentos. [\(Incluída pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

~~Art. 50-B. Todas as edificações no município deverão ser dotadas de ao menos, 1(uma) vaga de garagem por unidade habitacional. [\(Incluída pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)~~

~~§1º. Nas edificações construídas nos termos do Art. 50-A deverão ser previstas uma vaga de garagem para cada 40,00 (quarenta) metros quadrados de área construída, tanto para construções residenciais como para comerciais. [\(Incluída pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)~~

~~§2º. Para a aprovação de projetos nos termos do Art. 50-A deverão ser apresentadas certidões de viabilidade de atendimento pelos serviços de água, esgotos e energia elétrica, não podendo ser aprovados os projetos sem que sejam definidas as responsabilidades pela ampliação de serviços caso necessários. [\(Incluída pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)~~

Art. 50-B. Todas as edificações no município deverão ser dotadas de ao menos, 1(uma) vaga de garagem por unidade habitacional. [\(Incluída pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

§1º. Nas edificações construídas nos termos do Art. 50-A deverão ser previstas uma vaga de garagem para cada 40,00 (quarenta) metros quadrados de área construída, tanto para construções residenciais como para comerciais. [\(Incluída pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

§2º. Para a aprovação de projetos nos termos do Art. 50-A deverão ser apresentadas certidões de viabilidade de atendimento pelos serviços de água, esgotos e energia elétrica, não podendo ser aprovados os projetos sem que sejam definidas as responsabilidades pela ampliação de serviços caso necessários. [\(Incluída pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Subseção III

Das Zonas de Expansão Urbana

Art.51. A Zona de Expansão Urbana é composta por áreas ambientalmente adequadas ao assentamento humano, constituindo área de reserva para o crescimento horizontal da cidade.

Parágrafo único. A Zona de Expansão Urbana é composta pelas Zonas de Expansão Urbana I, Zona de Expansão Urbana II e Zona de Expansão Urbana III.

Art.52. São diretrizes da Zona de Expansão Urbana I:

I - usos permitidos: residencial, de comercial dos Grupos I, II e Grupos III, IV, V sob condições. (Anexos IX e X);

II - usos permitidos: Serviços dos Grupos I, II, III. (Anexos IX e X);

III – usos permitidos: Industrias dos Grupos I, II, III e Grupo IV sob condições. (anexo X);

IV – nas vias coletoras e arteriais, atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
500	15,00	Unifamiliar	60	1,0	2

~~V – nas vias locais, atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:~~



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	10,00	unifamiliar	60	1,0	2

V – nas vias locais, coletoras e arteriais, atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos: [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	12,00	50 multifamiliar	70	2,5	3

V – nas vias locais, coletoras e arteriais, atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos: [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
--	----------------------------	--	----------------------	-------------------------------	---



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

300	12,00	50 multifamiliar	70	2,5	3
-----	-------	---------------------	----	-----	---

VI - Quando o cálculo da quota mínima der fracionado deverá ser arredondado pelo menor número inteiro, desprezando o decimal;

VII - licenciamento ambiental obrigatório para empreendimentos da Listagem E – Atividades de Infra-estrutura, Exceção da Listagem E da DN 01/2006 permitida na zona – E04-01-4;

VIII - implantação da infra-estrutura básica nos loteamentos é de responsabilidade do empreendedor ou do loteador;

IX - os terrenos situados entre as cotas de 950 (novecentos e cinquenta) metros de altitude e 1.000 (mil) metros de altitude, terão módulo mínimo de parcelamento igual a 500 (quinhentos) metros quadrados, limite de altura de edificação de 2 (dois) pavimentos;

X - Os terrenos situados entre as cotas de 1.000 (mil) metros de altitude e 1.100 (mil e cem) metros de altitude terão módulo mínimo de parcelamento igual a 1.000 (mil) metros quadrados e uso exclusivamente residencial;

Art.53. São diretrizes da Zona de Expansão Urbana II:

I - usos permitidos: residencial, de comércio dos Grupos I, II e Grupos III, IV, V sob condições. (Anexos IX e X);

II – usos permitidos: de Serviços dos Grupos I, II, III. (Anexos IX e X);

III – usos permitidos: Industrias dos Grupos I, II, III e Grupo IV sob condições. (Anexos IX e X);

IV – nas vias coletoras e arteriais, atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	10,00	Multifamiliar	60	1,5	2

V – nas vias locais, atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	10,00	Multifamiliar	60	1,5	2

VI - Quando o cálculo da quota mínima der fracionado deverá ser arredondado pelo menor número inteiro, desprezando o decimal;

VII - licenciamento ambiental obrigatório para empreendimentos da Listagem E – Atividades de Infra-estrutura, Exceção da listagem E da DN 01/2006 permitida na zona – E04-01-4;

VIII- os terrenos situados entre as cotas de 950 (novecentos e cinquenta) metros de altitude e 1.000 (mil) metros de altitude, terão módulo mínimo de parcelamento igual a 500 (quinhentos) metros quadrados, limite de altura de edificação de 2 (dois) pavimentos;



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

IX - Os terrenos situados entre as cotas de 1.000 (mil) metros de altitude e 1.100 (mil e cem) metros de altitude terão módulo mínimo de parcelamento igual a 1.000 (mil) metros quadrados e uso exclusivamente residencial;

X - implantação da infra-estrutura básica nos loteamentos é de responsabilidade do empreendedor ou do loteador;

Art.54 São diretrizes da Zonas de Expansão Urbana III:

~~I – usos permitidos: residencial, de comércio dos Grupos I, II, III e Grupos IV, V sob condições. (Anexos IX e X);~~

~~II – usos permitidos: de Serviços dos Grupos I, II, III. (Anexos IX e X);~~

~~III – usos permitidos: Industrias dos Grupos I, II e Grupo III sob condições. (Anexos IX e X);~~

~~IV – nas vias coletoras e arteriais, atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:-~~

Tamanho mínimo do lote (m²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	10,00	Multifamiliar	60	1,5	2

~~V – nas vias locais, atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:-~~



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	10,00	multifamiliar	60	1,5	2

VI - Quando o cálculo da quota mínima der fracionado deverá ser arredondado pelo menor número inteiro, desprezando o decimal;

VII - licenciamento ambiental obrigatório para empreendimentos da Listagem E - Atividades de Infraestrutura, exceção da listagem E da DN 01/2006 permitida na zona - E04-01-4;

e e 1.000 (mil) metros de altitude, terão módulo mínimo de parcelamento igual

Art.54 São diretrizes da Zonas de Expansão Urbana III: [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)

I - usos permitidos: residencial; [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)

II - usos permitidos: de comércio dos Grupos I, II, III de Serviços dos Grupos I, II, III, em vias arteriais; [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)

III - nas vias locais, coletoras e arteriais, atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos: [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

300	10,00	unifamiliar	70	1,5	2
-----	-------	-------------	----	-----	---

~~IV — os terrenos situados entre as cotas 950 metros de altitude e 1000 metros de altitude terão módulo mínimo de parcelamento de 500,00 metros quadrados, limite de altura de 2 pavimentos e uso residencial; [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)~~

~~V — os terrenos situados entre as cotas 1000 metros de altitude e 1100 metros de altitude terão módulo mínimo de parcelamento de 1.000,00 metros quadrados, limite de altura de 2 pavimentos e uso residencial; [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)~~

~~VI — Nos novos parcelamentos deverão ser previstos na divisa com a zona Industrial uma faixa de transição de, no mínimo 50 metros de largura, com uso comercial ou de serviços nos termos do inciso II ou áreas públicas; [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)~~

~~VII — a Avenida Eduardo Gomes Pinto passa a ter uma faixa de domínio de 16,00 metros de largura, devendo ser previsto em qualquer novo parcelamento a adequação a essa largura e respeitado esse recuo para novas edificações, possibilitando o alargamento futuro. [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)~~

Art.54 São diretrizes da Zonas de Expansão Urbana III: [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

I - usos permitidos: residencial; [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

II – usos permitidos: de comércio dos Grupos I, II, III de Serviços dos Grupos I, II, III, em vias arteriais; [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

III – nas vias locais, coletoras e arteriais, atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos: [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	10,00	unifamiliar	70	1,5	2

IV – os terrenos situados entre as cotas 950 metros de altitude e 1000 metros de altitude terão módulo mínimo de parcelamento de 500,00 metros quadrados, limite de altura de 2 pavimentos e uso residencial; [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

V – os terrenos situados entre as cotas 1000 metros de altitude e 1100 metros de altitude terão módulo mínimo de parcelamento de 1.000,00 metros quadrados, limite de altura de 2 pavimentos e uso residencial; [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

VI – Nos novos parcelamentos deverão ser previstos na divisa com a zona Industrial uma faixa de transição de, no mínimo 50 metros de largura, com uso comercial ou de serviços nos termos do inciso II ou áreas públicas; [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

VII – a Avenida Eduardo Gomes Pinto passa a ter uma faixa de domínio de 16,00 metros de largura, devendo ser previsto em qualquer novo parcelamento a adequação a essa largura e respeitado esse recuo para novas edificações, possibilitando o alargamento futuro. [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

VIII - os terrenos situados entre as cotas de 950 (novecentos e cinquenta) metros de altitude e 1.000 (mil) metros de altitude, terão módulo mínimo de parcelamento igual



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

a 500 (quinhentos) metros quadrados, limite de altura de edificação de 2 (dois) pavimentos;

IX - Os terrenos situados entre as cotas de 1.000 (mil) metros de altitude e 1.100 (mil e cem) metros de altitude terão módulo mínimo de parcelamento igual a 1.000 (mil) metros quadrados e uso exclusivamente residencial;

X - implantação da infra-estrutura básica nos loteamentos é de responsabilidade do empreendedor ou do loteador;

Subseção IV

Da Zona Urbana de Uso Controlado

Art.55. A Zona Urbana de Uso Controlado é composta por áreas destinadas à implantação de chácaras para lazer.

Art.56. São diretrizes da Zona Urbana de Uso Controlado I:

I - usos permitidos: residencial, de comércio dos Grupos I, II e Grupos III, IV, V sob condições. (Anexos IX e X);

II – usos permitidos: de Serviços dos Grupos I, II, III,IV. (Anexos IX e X);

III – usos permitidos: Industrial dos Grupos I, II, III. (Anexos IX e X);

IV - licenciamento ambiental obrigatório para empreendimentos da Listagem E – Atividades de Infraestrutura, Exceção da DN 01/2006 permitida na zona – E04-01-4; Listagem G – Atividades Agrossilvipastoris, Exceção da DN 74/2004 permitida na zona – G03-07-7; G06-01-7; G06-01-8);

V - permitida a construção de uma casa para caseiro, além da edificação principal;



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

VI - é obrigatória a transferência ao município de, no mínimo, 25 % (vinte e cinco) por cento da gleba para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público.;

VII – na Zona Urbana de Uso Controlado I, atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
2.000	20,00	unifamiliar	35	0,5	2

~~VIII – Para os parcelamentos aprovados situados em Zona Urbana de Uso Controlado I são adotados os seguintes parâmetros: [\(Incluída pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)~~

~~a) Parâmetros urbanísticos da ZRUM III do Anexo VIII; e~~

~~b) Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da ZRUM III do Anexo X~~

VIII – Para os parcelamentos aprovados situados em Zona Urbana de Uso Controlado I são adotados os seguintes parâmetros: [\(Incluída pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

a) Parâmetros urbanísticos da ZRUM III do Anexo VIII; e [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

b) Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da ZRUM III do Anexo X [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Art.57. São diretrizes da Zona Urbana de Uso Controlado II:

I - usos permitidos: residencial, de comércio dos Grupos I, II e Grupo III sob condições. (Anexos IX e X);

II – usos permitidos: de Serviços dos Grupos I, II, III. (Anexos IX e X);

III – usos permitidos: Industrial dos Grupos I, II (Anexos IX e X);

IV - licenciamento ambiental obrigatório para empreendimentos da Listagem E – Atividades de Infraestrutura, Exceção da DN 01/2006 permitida na zona – E04-01-4; Listagem G – Atividades Agrossilvipastoris, Exceção da DN 74/2004 permitida na zona – G03-07-7; G06-01-7; G06-01-8);

V - permitida a construção de uma casa para caseiro, além da edificação principal;

VI - é obrigatória a transferência ao município de, no mínimo, 20 % (vinte) por cento da gleba para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público;

VII – na Zona Urbana de Uso Controlado II, atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
10.000	50,00	unifamiliar	10	0,1	2

Subseção V

Da Zona Urbana de Uso Misto

~~Art.58. A Zona Urbana de Uso Misto é composta por chácaras para lazer e lotes para comércio, serviços e indústrias.~~



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

§1º A Zona Urbana de Uso Misto se divide em duas ZUUM I e ZUUM II, conforme Anexo II do ZONEAMENTO. [\(Incluída pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)

§2º A Atual ZUUM da LC 83/2013, passa a ser ZUUM I. [\(Incluída pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)

Art.58. A Zona Urbana de Uso Misto é composta por chácaras para lazer e lotes para comércio, serviços e indústrias. [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

§1º A Zona Urbana de Uso Misto se divide em duas ZUUM I e ZUUM II, conforme Anexo II. [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

§2º A Atual ZUUM da LC 83/2013, passa a ser ZUUM I, seguindo os parâmetros abaixo: [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

a) Atendimento pelas indústrias nas vias coletoras e arteriais, aos seguintes parâmetros urbanísticos: [\(Incluída pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

Tamanho mínimo do lote (m²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
2.000	30,00	-	50	1,0	3

b) atendimento pelas residências, comércios e serviços, nas vias coletoras e arteriais, aos seguintes parâmetros urbanísticos: [\(Incluída pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
500	20,00	multifamiliar 75	70	2,5	3

c) atendimento pelas residências nas vias locais, aos seguintes parâmetros urbanísticos: [\(Incluída pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	10,00	multifamiliar 60	70	1,5	2

Art.59. São diretrizes para a Zona Urbana de Uso Misto:

I - reserva de área verde obrigatória de 50,00 (cinquenta) metros ao longo de toda a extensão da divisa confrontante do terreno do empreendimento a ser implantado, se este tiver uso diferenciado do empreendimento vizinho já existente;

II - usos permitidos: residencial, de comércio dos Grupos I, II, III, IV, V. (Anexos IX e X);



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

III – usos permitidos: de Serviços dos Grupos I, II, III, IV, V. (Anexos IX e X);

IV – usos permitidos: Industrial dos Grupos I, II, III, IV. (Anexos IX e X);

V- atendimento pelas indústrias, comércio e serviços, aos seguintes parâmetros urbanísticos:

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
2.000	30,00	-	50	1,0	3

VI – atendimento pelas chácaras de lazer aos seguintes parâmetros urbanísticos:

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
2.000	30,00	unifamiliar	35	0,5	2

VII - Quando o cálculo da quota mínima der fracionado deverá ser arredondado pelo menor número inteiro, desprezando o decimal;

VIII - as diretrizes de uso de cada parcelamento serão aprovadas pela Prefeitura Municipal e definidas em seus respectivos memoriais descritivos;



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

IX– Fica criado a Faixa de Amortecimento de Impactos de 15 (quinze) metros, na área de contato da ZRUM I com a BR 381, a partir da faixa não edificante da lei 6766/1979, e esta margeada por via de acesso;

X - Licenciamento ambiental obrigatório para empreendimentos das Listagens A – B - C e F das Classes 1 e 2 da DN 74/2004 COPAM e DN 01/2006 CODEMA;

XI - Licenciamento ambiental obrigatório para empreendimentos das Listagens A – B - C – D - F - G* (Exceção da listagem G da DN 74/2004 permitida na zona – G03-07-7; G06-01-7; G06-01-8) das Classes 3, 4, 5, 6 da DN 74/2004 COPAM e DN 01/2006 CODEMA.

Art.59-A São diretrizes para a Zona Urbana de Uso Misto ZUUM II: [\(Incluída pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)

~~a) usos permitidos: residencial, de comércio dos Grupos I, II e III e IV admitido em vias coletoras e arteriais, de serviços dos Grupos I, II e III admitido em vias coletoras e arteriais (Anexos IX e X do Plano Diretor Lei 083/13);~~

~~b) Quando o cálculo da quota mínima der fracionado deverá ser arredondado pelo menor número inteiro, desprezando o decimal;~~

~~c) Para residência multifamiliar horizontal é admitido somente 2 unidades por lote;~~

~~d) Para empreendimentos do grupo IV e V do Anexo IX da Lei 083/13, deverá ser criado uma faixa de amortecimento de 15 metros em relação aos lotes vizinhos;~~

~~e) atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:~~

~~Para vias coletoras e arteriais:~~



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Tamanho mínimo de lote (m ²)	Testada mínima do lote (m ²)	Quota mínima de área de terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	10	50 Unifamiliar/ Multifamiliar	80	2,5	3

Para vias locais:

Tamanho mínimo de lote (m ²)	Testada mínima do lote (m ²)	Quota mínima de área de terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
140	7	Unifamiliar	70	1,5	2,00

~~Parágrafo único. Os lotes com áreas de 300,00 m² ou mais localizados na ZUUM II, poderão ter uso multifamiliar, ficando restritos à implantação de, no máximo, duas unidades habitacionais por lote. ([Revogada pela Lei Complementar nº 118/2016](#))~~

Art.59-A São diretrizes para a Zona Urbana de Uso Misto ZUUM II: ([Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016](#))



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

- a) usos permitidos: residencial, de comércio dos Grupos I, II e III e IV admitido em vias coletoras e arteriais, de serviços dos Grupos I, II e III admitido em vias coletoras e arteriais (Anexos IX e X do Plano Diretor Lei 083/13); [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)
- b) Quando o cálculo da quota mínima de fracionamento deverá ser arredondado pelo menor número inteiro, desprezando o decimal; [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)
- c) Para residência multifamiliar horizontal é admitido somente 2 unidades por lote; [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)
- d) Para empreendimentos do grupo IV do Anexo IX da Lei 083/13, deverá ser criada uma faixa de amortecimento de 15 metros em relação aos lotes vizinhos; [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)
- e) atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos: [\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

Para vias coletoras e arteriais:

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada mínima do lote (m ²)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
300	10	50 Unifamiliar/	80	2,5	3



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

		Multifamiliar			
--	--	---------------	--	--	--

Para vias locais:

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada mínima do lote (m ²)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coeficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
140	7	Unifamiliar	70	1,5	2,00

Subseção VI
Da Zona Industrial

Art.60. A Zona Industrial é composta por áreas com concentração de indústrias e galpões logísticos, bem como áreas destinadas a implantação de novas unidades industriais.

Art.61. São diretrizes para a Zona Industrial:

- I - usos comercial dos Grupos I, II, III, IV e V, de serviços dos Grupos I, II, III, IV e V e uso industrial dos Grupos I, II, III, IV e V. (Anexos IX e X);
- II - Licenciamento ambiental obrigatório para empreendimentos das Listagens B – C - F das Classes 1 da DN 74/2004 COPAM e DN 01/2006 CODEMA;
- III - Licenciamento ambiental obrigatório para empreendimentos das Listagens B – C - D - F das Classes 2 da DN 74/2004 COPAM e DN 01/2006 CODEMA;



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

IV - Licenciamento ambiental obrigatório para empreendimentos das Listagens A – B C – D F - G* (Exceção da listagem G da DN 74/2004 permitida na zona – G03-07-7; G06-01-7; G06-01-8) das Classes 3, 4, 5, 6 da DN 74/2004 COPAM e DN 01/2006 CODEMA.

V– atendimento aos seguintes parâmetros urbanísticos::

Tamanho mínimo do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
5.000	30,00	-	50	1,0	3

Subseção VII

Da Zona de Uso Sanitário

Art.62. A Zona de Uso Sanitário é composta por áreas para ampliação ou construção de aterro sanitário.

Seção II

Da Macrozona Rural

Art.63. A Macrozona Rural compreende as áreas entre a Macrozona de Conservação Ambiental e a Macrozona Urbana.

Parágrafo único. Na Macrozona Rural não serão permitidos quaisquer parcelamentos, para fins urbanos, assim entendidas as divisões de glebas rurais em parcelas inferiores a 20.000 (vinte mil) metros quadrados, mesmo que sob a forma de condomínios.



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Art.64. São diretrizes para a Macrozona Rural:

I – é permitida a construção, reforma, ampliação e demolição, somente após a emissão de alvará pelo Departamento de Obras e Urbanismo.

II - consolidar o uso rural produtivo, por meio de atividades agrosilvopastoris com manejo sustentável;

III - consolidar o uso rural produtivo, por meio de atividades turísticas com manejo sustentável;

IV- consolidar o uso rural produtivo, por meio do serviço ambiental de conservação das águas;

V - respeitar a capacidade de suporte dos corpos hídricos no lançamento de efluentes e na captação de águas superficiais e subterrâneas;

VI - adotar medidas de controle ambiental, de conservação do solo e de estradas;

VII – adotar tratamento obrigatório de esgoto sanitário seja por meio de fossa séptica, filtro anaeróbico e sumidouro ou Estação de Tratamento de Esgotos – ETE;

VIII - Licenciamento ambiental obrigatório para empreendimentos da Listagem G da Classes 1 e atividades D02-02-1 D02-03-8 da DN 74/2004 COPAM e DN 01/2006 CODEMA;

IX - Licenciamento ambiental obrigatório para empreendimentos da Listagem G das Classes 2, 3, 4, 5, 6 da DN 74/2004 COPAM e DN 01/2006 CODEMA.

Seção III

Da Macrozona de Conservação Ambiental

Art.65. A Macrozona de Conservação Ambiental compreende toda a área do Município acima da cota de 1.200 (um mil e duzentos) metros, exceto nas Serras do Lopo, dos Forjos e de Itapeva, que têm início na cota 1.100 (um mil e cem) metros, bem como as áreas que margeiam os corpos d'água em todo o território municipal:



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

50 (cinquenta) metros das margens dos rios Jaguari e Camanducaia, 30 (trinta) metros nas margens dos demais cursos d'água e raio de 50 (cinquenta) metros das nascentes.

Parágrafo único. A Macrozona de Conservação Ambiental tem entre seus objetivos a proteção dos topos dos morros, das áreas de recarga dos aquíferos e a recuperação dos ecossistemas de forma a garantir a evolução natural do ambiente sendo vetado qualquer tipo de parcelamento.

Art.66. São diretrizes para a Macrozona de Conservação Ambiental:

- I - implantar os corredores ecológicos;
- II - implantar culturas permanentes e programas de manejo sustentável de floresta;
- III - adotar medidas de cultivo sem aração do solo;
- IV - consolidar o uso rural produtivo, por meio dos serviços ambientais e de atividades turísticas com manejo sustentável;
- V - adotar medidas de controle ambiental, de conservação do solo e de estradas;
- VII – edificações com área superior a 300 (trezentos) metros quadrados é obrigatória a Licença Ambiental expedida pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental – CODEMA.

TÍTULO IV
DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS, DE PLANEJAMENTO E DE GESTÃO
DEMOCRÁTICA

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.67. São instrumentos de ordenamento territorial e de desenvolvimento urbano no Município de Extrema as diversas disposições de planejamento urbano, jurídicas,



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

tributárias, financeiras e de participação popular, necessárias à sua execução, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art.68. Para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano e territorial, o Município de Extrema poderá adotar os instrumentos de política urbana que forem necessários e admitidos pela legislação, tais como:

I - de planejamento territorial e urbano:

- a) plano diretor;
- b) planos de desenvolvimento das unidades territoriais de planejamento;
- c) legislação sobre zoneamento de uso e ocupação do solo; índices urbanísticos, parcelamento do solo e regularização de parcelamentos;
- d) legislação edilícia e de posturas;
- e) plano de mobilidade e de transporte urbano integrado;
- f) planos e programas de habitação;
- g) planos, programas e projetos setoriais;
- h) estudos urbanísticos e ambientais, inclusive estudos de impacto ambiental e estudos de impacto de vizinhança;

II - tributários e financeiros, em especial:

- a) imposto predial e territorial urbano progressivo;
- b) contribuição de melhoria, decorrente de obras públicas;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

III - jurídicos:

- a) desapropriação, desafetação ou doação;
- b) tombamento de bens ou de conjuntos urbanos;
- c) instituição de zonas especiais de interesse social;
- d) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- e) usucapião especial de imóvel urbano;
- f) direito de superfície;



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

- g) direito de preempção;
 - h) operações urbanas consorciadas;
 - i) consórcio imobiliário;
 - j) relatório de impacto de vizinhança;
 - l) usucapião especial coletivo;
- IV - de participação popular.

§ 1º Os instrumentos previstos na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto neste Plano Diretor.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos de política urbana que demandem dispêndio de recursos por parte do Poder Público do Município de Extrema devem ser objeto de controle social, garantida a participação da comunidade, movimentos e entidades da sociedade civil.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS

Seção I

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art.69. O Município, através de lei municipal específica, poderá determinar que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, localizado na Macrozona Urbana conforme Anexo I desta Lei Complementar, promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicação sucessiva dos instrumentos indutores do uso social da propriedade:



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - imposto predial e territorial progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Art.70. É considerado solo urbano não edificado, para os fins desta Lei Complementar:

- I - o terreno vazio localizado na Macrozona urbana;
- II - o imóvel que contenha:
 - a) construção provisória sem fins de moradia ou uso comercial ou industrial;
 - b) construção paralisada há mais de cinco anos;
 - c) construção em ruínas ou em demolição.
- III - glebas com áreas superiores a 10.000,00 (dez mil) metros quadrados, localizados na zona urbana, onde o coeficiente de aproveitamento for igual a zero.

Art.71. É considerado solo urbano subutilizado os terrenos e glebas com área superior a 500,00 (quinhentos) metros quadrados, onde o coeficiente de aproveitamento efetivamente utilizado não atinja o mínimo de 25% (vinte e cinco) por cento da sua área, excetuando:

- I - imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercerem suas finalidades;
- II - imóveis utilizados como postos de abastecimento de veículos;
- III - imóveis utilizados como estacionamento de veículos.

Art.72. É considerada não utilizada qualquer construção na zona urbana que tenha, no mínimo, 80% (oitenta) por cento de sua área construída desocupada há mais de cinco anos, ressalvados os casos em que a desocupação decorra de pendências judiciais incidentes sobre o imóvel.



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Art.73. São áreas passíveis de parcelamento e edificação compulsórios, mediante lei específica e notificação do Poder Executivo:

- I – as glebas situadas na Zona Urbana e de Expansão Urbana, especialmente aquelas classificadas como Zona de Especial Interesse Social (ZEIS);
- II – os imóveis situados na Zona Urbana, em vias pavimentadas e providas de todos os melhoramentos indicados no artigo 32 da Lei Federal nº 5.172/66 - Código Tributário Nacional.

Art.74. O parcelamento compulsório não será aplicado em:

- I - terrenos inundáveis;
- II - terrenos que tenham algum impedimento legal ao seu parcelamento;
- III - áreas definidas como de baixa densidade;
- IV – nas áreas de preservação permanente;
- V – em Reservas Particulares de Proteção Natural – RPPNs.

Art.75. A edificação e a utilização compulsória não serão aplicadas em:

- I - terrenos que tenham área igual ou inferior a 360,00 (trezentos e sessenta) metros quadrados e que se constituam como único imóvel do proprietário no Município;
- II - terrenos que tenham algum impedimento legal à sua edificação;
- III - terrenos inundáveis;
- IV - áreas definidas como de baixa densidade;
- V – nas áreas de preservação permanente;
- VI – nas áreas que contenham significativa vegetação de porte arbóreo, após laudo do Departamento de Serviços Urbanos e Meio Ambiente e parecer do CODEMA, emitidos em razão de solicitação do proprietário;
- VII – em Reservas Particulares de Proteção Natural – RPPNs.



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Art.76. O Poder Executivo promoverá a notificação dos proprietários dos imóveis sujeitos ao parcelamento e à edificação ou utilização compulsórios, intimando-os a dar o aproveitamento adequado para os respectivos imóveis, de acordo com lei específica, que determinará os critérios, as condições e os prazos para implementação da referida obrigação, sob pena de sujeitar-se ao imposto predial progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

§1º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, conforme artigo 5º da Lei Federal nº 10.257 – Estatuto da Cidade.

§2º A notificação deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

§3º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, sem interrupção de quaisquer prazos.

§4º O proprietário terá 1 (um) ano para apresentar o projeto de parcelamento, edificação ou utilização dos imóveis e mais 2 (dois) anos, contados a partir da aprovação, para a sua execução;

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

Art.77. A instituição de critérios para as edificações não utilizadas, para as quais os respectivos proprietários serão notificados a dar melhor aproveitamento, sob pena de sujeitar-se ao imposto predial progressivo no tempo e desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, será objeto de lei específica.



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

§ 1º A lei específica que trata este artigo poderá determinar a aplicação dos critérios diferenciados por zonas, ou partes de zonas, conforme o interesse público em dinamizar a ocupação de trechos da Cidade.

§ 2º A utilização compulsória de edificação não ocupada será aplicada na Zona Central e Zona Central Tradicional, em edificações nas quais o grau de degradação da mesma comprometer a qualidade ambiental da área que se insere e que possua área construída superior a 100 (cem) metros quadrados, pelas quais houver interesse privado ou público.

Art.78. Fica facultado ao Poder Público Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade.

Seção II

Do Direito de Preempção

Art.79. O Poder Público Municipal poderá exercer preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, em área a ser fixada em lei municipal, conforme o disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Seção III

Do Consórcio Imobiliário

Art.80. O Poder Público Municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário, nos termos do artigo 46 da Lei Federal nº 10.257 – Estatuto da Cidade, como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º - Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º, do artigo 8º da Lei Federal nº 10.257 – Estatuto da Cidade.

§ 3º - A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão ou outra forma de contratação.

§ 4º - As unidades imobiliárias que ficarem sob o domínio do Poder Público, poderão ser comercializadas para atender à população inscrita em programa habitacional.

Seção IV



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Da Operação Urbana Consorciada

Art.81. A operação urbana consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de promover, em determinada área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, ampliando notadamente os espaços públicos, implantando programas de melhorias de infra-estrutura, sistema viário e de habitações de interesse social.

§ 1º Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257 - Estatuto da Cidade e o previsto nesta Lei Complementar.

§ 2º - Caberá ao Poder Público Municipal a coordenação, fiscalização e o monitoramento de todo projeto de operação urbana consorciada.

Art.82. Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental ou o impacto de vizinhança delas decorrente;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

III - a ampliação dos espaços públicos e implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

IV - a oferta de habitação de interesse social.

Art. 83. A lei que aprovar a operação urbana consorciada deverá conter, no mínimo:

I - definição da área de abrangência e do perímetro da área da intervenção;



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

- II - finalidade da operação proposta;
- III - programa básico de ocupação da área e de intervenções previstas;
- IV - estudo prévio de impacto de vizinhança, podendo ser exigido também o estudo prévio de impacto ambiental;
- V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI - instrumentos e parâmetros urbanísticos previstos na operação e, quando for o caso, incentivos fiscais e mecanismos compensatórios para os participantes dos projetos e para aqueles atingidos por ele;
- VII - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, em função da utilização dos benefícios previstos;
- VIII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- IX - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Art.84. A lei que aprovar a operação urbana consorciada definirá as formas de utilização dos certificados de potencial adicional de construção.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado o pedido de licença para construir ou para modificar o uso, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos que superem os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, respeitados os limites estabelecidos na lei de cada operação urbana consorciada.

Seção V



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Do Estudo de Impacto da Vizinhança

Art.85. Fica instituído o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV como instrumento de análise para subsidiar o licenciamento de empreendimentos ou atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação ou operação possam causar impactos ao meio urbano, sistema viário, entorno ou à comunidade de forma geral, no âmbito do Município, nos termos do que for estabelecido em legislação específica.

Art.86. O EIV será elaborado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo para análise, no mínimo, os seguintes itens:

I - descrição detalhada do empreendimento;

II - delimitação das áreas de influência direta e indireta do empreendimento ou atividade, considerando entre outros aspectos:

- a) o adensamento populacional;
- b) equipamentos urbanos e comunitários;
- c) uso e ocupação do solo;
- d) valorização imobiliária;
- e) geração de tráfego e demanda por transporte público;
- f) ventilação e iluminação;
- g) paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

Parágrafo único. Os documentos integrantes do EIV serão objeto de publicidade, e ficarão disponíveis para consulta por qualquer interessado, no órgão competente do Poder Público Municipal.

Art. 87. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental – EIA, requeridas nos termos da legislação ambiental.



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

CAPÍTULO III
DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

Art. 88. Consideram-se complementares a este Plano Diretor os seguintes instrumentos de planejamento, que compõem o Sistema Legislativo de Desenvolvimento Urbano do Município de Extrema:

- I - os Planos de Desenvolvimento das Unidades Territoriais de Planejamento;
- II - a Lei de Parcelamento do Solo e de Regularização Fundiária;
- III- o Código de Obras do Município de Extrema;
- IV - o Código de Posturas do Município de Extrema;
- V - as demais leis derivadas dos instrumentos previstos neste Plano Diretor;
- VI - os planos, programas e projetos setoriais.

Seção I

Dos Planos de Desenvolvimento das Unidades Territoriais de Planejamento.

Art. 89. Os Planos de Desenvolvimento das Unidades Territoriais de Planejamento subordinam-se aos princípios estabelecidos neste Plano Diretor devendo ser elaborados de acordo com as peculiaridades das Unidades de Planejamento Territorial, estabelecidas no art. 35 desta Lei Complementar.

§ 1º Os Planos de Desenvolvimento das Unidades Territoriais de Planejamento serão aprovados por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

§ 2º As bases de discussão, elaboração, alteração e implementação dos Planos de Desenvolvimento das Unidades Territoriais de Planejamento serão conduzidas pelo Poder Executivo Municipal, com a participação da sociedade pertencente às respectivas Unidades de Planejamento Territorial.



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Art.90. Dos Planos de Desenvolvimento das Unidades Territoriais de Planejamento deverão constar, no mínimo:

- I - hierarquização do sistema viário visando à integração da rede viária local com a rede viária estrutural;
- II - proposta de destinação de áreas para equipamentos públicos, comunitários e áreas verdes;
- III - projetos de intervenção urbana;
- IV - aplicação das diretrizes de uso e ocupação do solo, previstas neste Plano Diretor;
- V - proposta de ações indutoras do desenvolvimento local, a partir das diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor;
- VI - indicação de prioridades e metas de execução das ações;
- VII - delimitação de áreas para habitações de interesse social;
- VIII - parâmetros para controle de empreendimentos que provoquem impacto no ambiente ou na infraestrutura urbana;
- IX - parâmetros de utilização das áreas públicas;
- X - elaboração de projetos urbanísticos específicos;
- XI - o sistema de gerenciamento, controle, acompanhamento e avaliação do plano.

Seção II

Da Lei de Parcelamento do Solo Urbano

Art.91. A Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Extrema complementarará os princípios estabelecidos neste Plano Diretor, nela devendo constar, no mínimo:

- I - as normas gerais para o parcelamento do solo urbano no Município de Extrema e para a aprovação de condomínios urbanísticos;



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

- II - os procedimentos para aprovação, licenciamento e registro dos parcelamentos e condomínios urbanísticos no solo urbano do Município de Extrema;
- III - as diretrizes urbanísticas e ambientais a serem respeitadas pelo parcelamento ou implantação de condomínio urbanístico no solo urbano no Município de Extrema;
- IV - as modalidades de parcelamento do solo urbano a serem adotadas, com definição dos critérios e padrões diferenciados para o atendimento das respectivas peculiaridades;
- V - responsabilidades dos empreendedores e do Poder Público;
- VI - penalidades correspondentes às infrações decorrentes da inobservância dos preceitos por ela estabelecidos.

Seção III

Da Lei de Regularização Fundiária

Art.92. A Lei de Regularização Fundiária do Município de Extrema para os assentamentos informais deverá contemplar, no mínimo:

- I - os critérios, as exigências e os procedimentos para elaboração e execução de planos de regularização fundiária, que podem ser particularizados para os casos de interesse social e interesse específico;
- II - os requisitos e os procedimentos simplificados de aprovação de plano de regularização fundiária e para o licenciamento dos assentamentos informais;
- III - os parâmetros urbanísticos mínimos necessários;
- IV - as formas de compensação e ressarcimento dos custos com a regularização;
- V - os critérios, parâmetros e medidas de compensação por danos ambientais e prejuízos à ordem urbanística, quando constatada a irreversibilidade das ocupações;
- VI - a definição das formas de intervenção no processo de regularização fundiária a serem realizadas pelo Poder Público;
- VII - a indicação dos instrumentos jurídicos, tributários e financeiros aplicáveis.



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

CAPÍTULO IV
DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA

Art.93. A gestão democrática do Município de Extrema dar-se-á, entre outros, mediante os seguintes instrumentos: debates; audiência pública; conferências; órgãos colegiados.

Art.94. O Município de Extrema, para efeito desta Lei Complementar, realizará audiências públicas nos seguintes casos:

- I - elaboração e revisão do Plano Diretor e criação de Zonas de Urbanização Específica;
- II - elaboração e revisão do Plano de Mobilidade e Transporte Urbano do Município de Extrema;
- III - apreciação de Estudos de Impacto de Vizinhança e Estudos de Impacto Ambiental.

§1º A audiência pública será convocada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, por meio de veículo de comunicação oficial e em um jornal de circulação em todo o território do Município de Extrema.

§2º Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, tais como estudos, mapas, planilhas e projetos, serão colocados à disposição de qualquer interessado, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da realização da respectiva audiência pública.

§3º O Poder Público avaliará as sugestões apresentadas em audiência pública, justificando a aquiescência ou rejeição, ao que dará publicidade.

§4º O Poder Executivo regulamentará os procedimentos para realização de audiência pública.



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

TÍTULO V
DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO MUNICÍPIO
DE EXTREMA

Art.95. O Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Município de Extrema, em consonância com o disposto na Lei Orgânica, tem por finalidade básica a promoção do desenvolvimento do território com vistas à melhoria da qualidade de vida e ao equilíbrio ecológico do Município de Extrema, mediante ações voltadas para:

- I - permanente articulação e compatibilização entre as diversas políticas setoriais e o ordenamento territorial;
- II - garantia da compatibilidade entre os instrumentos que compõem o planejamento governamental - o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento Anual, as diretrizes fixadas pelo Plano Diretor do Município de Extrema e pelos Planos de Desenvolvimento das Unidades Territoriais de Planejamento;
- III - promoção das medidas necessárias à cooperação e articulação das ações públicas e privadas no território do Município de Extrema;
- IV - aperfeiçoamento e modernização do instrumental técnico e legal e dos procedimentos administrativos, objetivando maior eficácia na execução da política de ordenamento territorial, urbano e ambiental;
- V - ação contínua e integrada do Município de Extrema para a fiscalização e o acompanhamento da ocupação territorial;
- VI - participação no desenvolvimento, implementação e revisão do Plano Diretor e dos Planos de Desenvolvimento das Unidades Territoriais de Planejamento;
- VII - garantia na aplicação dos instrumentos de política urbana;
- VIII - promoção de canais de participação da sociedade para o ordenamento e gestão territorial.



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Art.96. O Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Município de Extrema atuará nos seguintes níveis:

- I - formulação de políticas, estratégias, programas e ações coordenadas;
- II - gerenciamento e atualização dos instrumentos que compõem o Sistema de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Município de Extrema;
- III - monitoramento do uso e ocupação do solo no Município de Extrema;

CAPÍTULO I

DA ESTRUTURA E DAS ATRIBUIÇÕES DOS SEUS COMPONENTES

Art.97. Compõem o Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Município de Extrema:

- I - o Conselho de Política Territorial e Urbana do Município de Extrema, como órgão superior;
- II - o Departamento de Obras e Urbanismo como órgão executivo;
- III - os departamentos do Poder Executivo, associados direta ou indiretamente ao ordenamento territorial, como órgãos setoriais;

Parágrafo único. O Poder Executivo promoverá a adequação em sua estrutura administrativa para garantir o funcionamento do Sistema de Planejamento.

Seção I

Do Conselho de Política Territorial e Urbana do Município de Extrema

Art. 98. O Conselho de Política Territorial e Urbana do Município de Extrema é o órgão colegiado auxiliar da Administração na análise, acompanhamento e atualização das diretrizes e dos instrumentos de implementação da política urbana e territorial.



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

§ 1º O Conselho de Política Territorial e Urbana será auxiliado por Câmaras Técnicas para o tratamento de temas específicos.

Art.99. Compete ao Conselho de Política Territorial e Urbana do Município de Extrema, órgão superior do Sistema de Planejamento Territorial e Urbano:

- I - aprovar a política urbana do Município de Extrema;
- II - acompanhar a revisão do Plano Diretor do Município de Extrema;
- III - deliberar sobre casos omissos do Plano Diretor;
- IV - acompanhar, no âmbito do Poder Executivo, os Planos de Desenvolvimento das Unidades Territoriais de Planejamento e suas respectivas revisões;
- V - acompanhar e viabilizar a implementação do Plano Diretor do Município de Extrema e dos Planos de Desenvolvimento das Unidades Territoriais de Planejamento;
- VI - analisar e deliberar, no âmbito da competência do Poder Executivo, sobre os casos omissos no Plano Diretor, nos Planos de Desenvolvimento das Unidades Territoriais de Planejamento, no Código de Edificações, no Código de Posturas e na legislação referente à Política Urbana;
- VII - examinar a compatibilidade entre a execução das políticas setoriais e as diretrizes dos planos governamentais nas questões relativas ao desenvolvimento urbano;
- VIII - acompanhar a elaboração do orçamento anual, do Plano Plurianual e das diretrizes orçamentárias, verificando se nesses instrumentos estão incorporadas as diretrizes e prioridades contidas neste Plano Diretor;
- IX - acompanhar a aplicação dos recursos destinados ao desenvolvimento urbano;
- X - supervisionar a ação de fiscalização e acompanhamento da ocupação territorial do Município de Extrema;
- XI - criar e dissolver Câmaras Técnicas;



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

XII - elaborar seu regimento interno e o de suas Câmaras Técnicas, com a aprovação do Poder Legislativo e homologação do Chefe do Executivo.

Parágrafo único. Para o desempenho das competências que são atribuídas ao Conselho de Política Territorial e Urbana, o Departamento de Obras e Urbanismo, na qualidade de órgão executivo, deverá proceder ao acompanhamento necessário, em especial quanto aos assuntos insertos nos incisos VI, IX, X, XI e XII deste artigo, informando ao Conselho de Política Territorial e Urbana para as devidas deliberações.

Art.100. O Conselho de Política Territorial e Urbana será presidido pelo diretor do Departamento de Obras e Urbanismo sendo sua composição definida por Decreto do Poder Executivo que deverá contemplar, obrigatoriamente, a participação popular, por intermédio de entidades representativas, bem como do representante de cada Unidade de Planejamento Territorial.

Seção II

Do Demais Componentes do Sistema de Planejamento

Art.101. Compete ao Departamento de Obras e Urbanismo, órgão executivo do Sistema de Planejamento:

- I - propor a política de ordenamento territorial do Município de Extrema;
- II - elaborar, coordenar e propor as revisões do Plano Diretor e dos Planos de Desenvolvimento das Unidades Territoriais de Planejamento;
- III - executar, em conjunto com os demais órgãos, a política e as diretrizes de desenvolvimento territorial e urbano;
- IV - elaborar, apreciar e encaminhar propostas de alteração na legislação urbanística e edilícia;



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

- V - monitorar e fiscalizar o cumprimento das normas referentes ao ordenamento territorial e urbano do Município de Extrema, comunicando ao órgão competente para adoção das medidas necessárias;
- VI - assessorar o Conselho de Política Territorial e Urbana e os Conselhos das Unidades Territoriais de Planejamento, apoiando-os técnica e administrativamente;
- VII - acompanhar a elaboração do orçamento anual do Município de Extrema, do Plano Plurianual e da Lei de Diretrizes Orçamentárias, objetivando a compatibilidade com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial e com os Planos de Desenvolvimento das Unidades Territoriais de Planejamento;
- VIII - adotar medidas que assegurem a preservação do patrimônio histórico-cultural do Município de Extrema;
- IX - propor a adoção de mecanismos de cooperação entre o Município de Extrema, a União e os Estados, na área de desenvolvimento urbano bem como de preservação histórica e cultural;
- X - promover o processo de captação de recursos para o financiamento das políticas de ordenamento territorial e de desenvolvimento urbano e habitacional.

Art.102. Compete aos órgãos setoriais do Sistema de Planejamento a proposição de políticas referentes ao ordenamento territorial do Município de Extrema com reflexo em sua área de competência.

CAPÍTULO II
DO SISTEMA DE INFORMAÇÃO TERRITORIAL E URBANA DO MUNICÍPIO DE
EXTREMA

Art.103. O Município de Extrema deverá contar com um Sistema de Informação Territorial e Urbana do Município de Extrema que tratará das informações referentes



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

aos aspectos regionais, físico-naturais, socioeconômicos e ao uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO III
DO MONITORAMENTO

Art.104. O Departamento de Obras e Urbanismo é o órgão responsável pelo monitoramento do uso e ocupação do solo no Município de Extrema e pela sistematização e divulgação das informações recebidas dos órgãos setoriais.

Art.105. O monitoramento integrado do território do Município de Extrema será implementado por meio do acompanhamento permanente das tendências de crescimento e ocupação pelos órgãos do Município de Extrema integrantes do Sistema de Planejamento Territorial e Urbano, bem como pelos demais órgãos responsáveis pelas áreas de planejamento, meio ambiente e fiscalização.

Art.106. As informações referentes ao monitoramento territorial deverão ser periodicamente encaminhadas ao Departamento de Obras e Urbanismo pelos órgãos integrantes do Sistema de Planejamento Territorial e Urbano, com vistas à alimentação do Sistema de Informação Territorial e Urbana e às demais providências cabíveis.

TÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Art.107. O Plano Diretor do Município de Extrema será elaborado para um período de 10 (dez) anos, passível de revisão a cada 05 (cinco) anos.

§ 1º As modificações no Plano Diretor do Município de Extrema, em prazo diferente do estabelecido neste artigo, serão propostas pelo Poder Executivo, quando constatada e justificada a necessidade imediata de alteração, em decorrência do monitoramento do plano.

§ 2º Para as modificações do Plano Diretor do Município de Extrema, o Poder Executivo deverá obedecer à mesma tramitação determinada para sua elaboração e revisão.

Art.108. Os projetos das leis que compõem o Sistema Legislativo de Desenvolvimento Territorial e Urbano do Município de Extrema, de que trata o art. 88 serão de iniciativa privativa do Poder Executivo, propiciando o necessário encadeamento e coesão indispensáveis ao desenvolvimento do referido Sistema.

Art.109. Os Planos de Desenvolvimento das Unidades Territoriais de Planejamento deverão ser elaborados no prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da publicação desta Lei Complementar.

Art.110. Será criado, no prazo máximo de 3 (três) meses contados da data de publicação desta Lei Complementar, o Conselho de Política Territorial e Urbana.

Art.111. Fica autorizada a criação, por lei específica, do Fundo de Desenvolvimento Urbano, que terá por finalidade apoiar ou dar suporte financeiro para a realização de investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos integrantes ou decorrentes do Plano Diretor, em obediência às prioridades nele estabelecidas, bem como, fornecer recursos para suprir outras necessidades para o melhor desempenho da política urbana.



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Art.112. A Lei de Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento Anual e o Plano Plurianual deverão incorporar as diretrizes e as prioridades constantes desta Lei Complementar, nos termos do que determina o § 1º do art. 40 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art.113. Será elaborada no prazo máximo de 6 (seis) meses, contados da data da publicação desta Lei Complementar, a Lei de Parcelamento do Solo do Município de Extrema.

Art.114. Será elaborado, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data da publicação desta Lei Complementar, o Código de Obras do Município de Extrema.

~~Art. 114-A — Os imóveis existentes na ZC — Zona Central e ZCT — Zona Central Tradicional que não possuam garagens, poderão ser reformados ou ampliados sem a previsão de vagas de estacionamento, somente sendo exigida a adaptação nos casos de demolição total para nova construção. [\(Incluída pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)~~

Art. 114-A – Os imóveis existentes na ZC - Zona Central e ZCT – Zona Central Tradicional que não possuam garagens, poderão ser reformados ou ampliados sem a previsão de vagas de estacionamento, somente sendo exigida a adaptação nos casos de demolição total para nova construção. [\(Incluída pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

Parágrafo único: As ampliações poderão acrescentar no máximo uma unidade habitacional ou comercial. [\(Incluída pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Art.115. Será elaborado, no prazo máximo de 6 (seis) meses, contados da data da publicação desta Lei Complementar, o Plano Diretor de Resíduos Sólidos do Município de Extrema.

Art.116. Será elaborado, no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados da data da publicação desta Lei Complementar, o Plano de Mobilidade e transporte do Município de Extrema.

~~Art. 116-A Deverão ser projetados, no mínimo, 02 novos acessos para a travessia Rodovia Fernão Dias e, no mínimo, mais 02 pontes sobre o Rio Jaguar, interligando a atual área urbana com as Zonas Urbana Extrema Moderna e Zona Urbana de Uso Misto II, os quais devem ser incluídos nos orçamentos dos próximos três anos. [\(Incluída pela Lei Complementar nº 102/2014\)](#)~~

Art. 116-A – Deverão ser projetados, no mínimo, 02 novos acessos para a travessia Rodovia Fernão Dias e, no mínimo, mais 02 pontes sobre o Rio Jaguar, interligando a atual área urbana com as Zonas Urbana Extrema Moderna e Zona Urbana de Uso Misto II, os quais devem ser incluídos nos orçamentos dos próximos três anos. [\(Incluída pela Lei Complementar nº 118/2016\)](#)

Art.117. Será elaborado, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data da publicação desta Lei Complementar, o Plano de Drenagem Urbana do Município de Extrema.

Art. 118. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

Art. 118. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, com plena eficácia a partir de 31 de julho de 2013. ([Redação Dada pela Lei Complementar nº 87/2013](#))

Parágrafo único: Durante o período entre a publicação e a eficácia desta norma, todos os atos destinados a organização do território municipal obedecerão o disposto na Lei Complementar nº 083, de fevereiro de 2013, salvo requerimento justificado, protocolado até a data de 30 de julho de 2013 junto à Secretaria de Obras, que solicite a revisão e/ou adequação de atos nos termos da lei complementar nº 1.574, de 15 de janeiro de 2001. ([Incluída pela Lei Complementar nº 87/2013](#))

~~Art. 119. A Lei Complementar nº 35/2004 permanece em vigor até a edição da Lei de Regularização Fundiária.~~

~~Art. 119. As Lei Complementares 26/2004, 27/2004 e nº 35/2004 permanecem em vigor até a edição da Lei de Regularização Fundiária. ([Redação Dada pela Lei Complementar nº 102/2014](#))~~

Art. 119. As Lei Complementares 26/2004, 27/2004 e nº 35/2004 permanecem em vigor até a edição da Lei de Regularização Fundiária. ([Redação Dada pela Lei Complementar nº 118/2016](#))

Art. 120. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 1.574, de 15 de janeiro de 2001, com as seguintes exceções:

I - Artigo 10º do Capítulo IV da Lei nº 1.574/2001, que trata do Uso e Ocupação do Solo que permanecerá em vigor, naquilo em que não colidir com os dispositivos deste Plano Diretor, até a edição de Lei de Parcelamento do Solo e Código de Obras.



CÂMARA MUNICIPAL DE EXTREMA
VEREADOR "WALDOMIRO ANTÔNIO DA SILVA"

II - Capítulo VII da Lei nº 1.574/2001, que trata do parcelamento do solo e que permanecerá em vigor, naquilo em que não colidir com os dispositivos deste Plano Diretor, até a edição de Lei de Parcelamento do Solo;

III – Capítulo VIII da Lei nº 1.574/2001 e anexos VIII; IX e X, que trata das edificações e que permanecerá em vigor, naquilo em que não colidir com os dispositivos deste Plano Diretor, até a edição do Código de Obras do Município;

IV – Capítulo IX, Seções IV e V, que tratam respectivamente das penalidades por infrações às Normas de Parcelamento do Solo e às Normas de Edificações e que permanecerão em vigor, naquilo em que não colidirem com os dispositivos deste Plano Diretor, até a edição da Lei de Parcelamento do Solo e do Código de Obras do Município;