



## LEI Nº 1.743/2025

### **ALTERA A LEI MUNICIPAL Nº 1.382, DE 24 DE AGOSTO DE 2020, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de Venda Nova do Imigrante, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte;

#### **L E I :**

**Art. 1º** – Ficam alterados os incisos I e II do artigo 188 da Lei Municipal nº 1.382, de 24 de agosto de 2020, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 188 (...)

I – Os projetos que já obtiveram anuência prévia expedida pelo Município deverão apresentar as respectivas licenças exigidas para sua aprovação no prazo máximo de 06 (seis) anos, contados da data de publicação desta Lei.

II – Os projetos que não tenham obtido anuência prévia expedida pelo Município deverão apresentar a documentação necessária à emissão da anuência prévia no prazo máximo de 06 (seis) meses, permanecendo o prazo máximo de 06 (seis) anos para apresentação das respectivas licenças, contado da data de publicação desta Lei.”

**Art. 2º** – Fica alterado o artigo 73 da Lei Municipal nº 1.382, de 24 de agosto de 2020, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 73 – O pavimento em subsolo poderá ocupar a área remanescente do terreno, observadas a taxa de permeabilidade e as exigências quanto à iluminação e ventilação.

§ 1º - Será considerado subsolo o pavimento cuja face superior da laje de teto não ultrapasse 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da cota média do lote, ou seja,





a média entre o ponto mais baixo e mais alto da (s) testada (s) do lote será aplicado o critério acima descrito para terrenos com uma única testada.

§ 2º - Serão permitidos, no máximo, quatro pavimentos em subsolo, desde que atendidas as exigências de segurança estrutural, acessibilidade, salubridade e conforto ambiental, devendo cada pavimento dispor de ventilação natural e/ou cruzada, ou, na impossibilidade técnica, de sistemas mecânicos de ventilação e exaustão devidamente aprovados pelo órgão competente.

§ 3º - Os pilares em subsolo deverão receber tratamento arquitetônico ou paisagístico adequado, de forma a não impactar negativamente a paisagem local, devendo a solução ser apresentada e aprovada junto ao projeto arquitetônico.

§ 4º - O uso do subsolo será exclusivo para garagem e áreas de lazer, sendo vedada a utilização para fins residenciais, comerciais ou industriais.

§ 5º - Nos terrenos com duas testadas inseridos em quadra, que não se caracterizem como de esquina, caberá ao responsável técnico indicar a testada principal de acesso, à qual será aplicado o critério estabelecido no § 1º.

§ 6º - Nos terrenos de esquina, com duas ou três testadas, caberá ao responsável técnico indicar a testada principal de acesso, à qual será aplicado o critério previsto no § 1º.”

**Art. 3º** – Fica alterado o Anexo II - ZONEAMENTO URBANO – ALTO CAXIXE/ BRAÇO DO SUL/ SÃO JOSÉ DO ALTO VIÇOSA/ CHÁCARAS CALIFORNIA/ BELA AURORA; ZONEAMENTO URBANO – SEDE; ZONEAMENTO URBANO SÃO JOÃO DE VIÇOSA/ VIÇOSINHA/ CAMARGO; ZONEAMENTO URBANO – BRAMBILA; ZONEAMENTO URBANO – VARGEM GRANDE, da Lei Municipal nº 1.382, de 24 de agosto de 2020, que passa a vigorar com as alterações em anexo à presente Lei.

**Art. 4º** – Fica alterado o Anexo VI - CRITÉRIOS URBANÍSTICOS DAS ZONAS URBANAS, da Lei Municipal n.º 1.382, de 24 de agosto de 2020, que altera a taxa de ocupação da Zona Residencial Consolidada 2 (ZRC -2) de 65% para 70%; da Zona Residencial Não Consolidada 1 e 2 (ZRN-1/ZNR-2) de 60% para 65%; da Zona Residencial Especial (ZRE) de 60% para 65%; Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) de 60% para





75%; altera também o gabarito da Zona Residencial Consolidada 1 (ZRC-1) para 4 e o coeficiente de aproveitamento da Zona Residencial Consolidada 2 (ZRC-2) para 4,50, Gabarito para 7 pavimentos (3) e a altura máxima da Edificação para 23,50 metros; e, corrige o texto das notas de rodapé \*1 e \*6; que passa a vigorar com as alterações em anexo à presente Lei.

**Art. 5º** – Fica alterado o artigo 15 da Lei Municipal n.º 1.382, de 24 de agosto de 2020, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 15 (...)

§ 4º Sem prejuízo do disposto no caput e demais parágrafos, o Conselho do Plano Diretor Municipal terá competência para analisar e deliberar sobre demandas de regularização de edificações e/ou usos existentes que se encontrem em desacordo com a legislação urbanística vigente, desde que comprovada sua construção ou implementação anteriormente à data de publicação da Lei N.º 1.382, de 24 de agosto de 2020. A comprovação da data será ônus do requerente e a análise do Conselho considerará os parâmetros técnicos e urbanísticos, não implicando a apresentação da demanda em garantia de aprovação.”

**Art. 6º** – Fica alterado o artigo 47 da Lei Municipal n.º 1.382, de 24 de agosto de 2020, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 47 (...)

§ 3º As empresas de uso tolerado que forem paralisadas poderão ser substituídas por nova empresa com a mesma atividade, desde que o intervalo não ultrapasse 90 (noventa) dias.

§ 4º Decorrido o prazo ou havendo alteração para atividade diversa, será exigida a adequação ao zoneamento vigente, sendo vedada a instalação de uso incompatível.”

**Art. 7º** – Fica alterado o artigo 68 da Lei Municipal n.º 1.382, de 24 de agosto de 2020, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 68 (...)





c) Pérgulas em balanço, quando encostadas na edificação principal, com no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua área vazada e ocupando no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do afastamento, vedado o fechamento posterior com elementos sólidos ou vedados. (...)

§ 3º Nas edificações onde o térreo for ocupado por atividades de uso comercial, a instalação do padrão de energia elétrica não poderá ser localizada na faixa correspondente ao afastamento frontal obrigatório.”

**Art. 8º** – Fica alterado o artigo 70 da Lei Municipal n.º 1.382, de 24 de agosto de 2020, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 70 (...)

§ 3º. Considera-se edícula a edificação independente da construção principal, destinada a uso de apoio, como área de lazer, garagem ou depósito, vedada sua utilização como unidade habitacional autônoma.”

**Art. 9º** – Fica alterado o artigo 71 da Lei Municipal n.º 1.382, de 24 de agosto de 2020, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 71 (...)

Parágrafo único. Considera-se terraço a área coberta sem vedação frontal e de fundos, localizada sobre o pavimento-tipo da edificação, admitindo-se banheiro ou pequeno depósito, desde que não se configure acréscimo de área habitável ou unidade independente.”

**Art. 10** – Fica alterado o artigo 93 da Lei Municipal n.º 1.382, de 24 de agosto de 2020, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 93 (...)

Parágrafo Único. As áreas destinadas à instituição de servidão para implantação de equipamentos públicos de infraestrutura, tais como redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem pluvial, deverão possuir largura mínima de 4,00m (quatro metros). Tais áreas não poderão ser utilizadas como via de circulação de veículos ou pedestres, devendo permanecer fechadas ao acesso público.”





**Art. 11** – As demais disposições mantêm-se inalteradas.

**Art. 12** – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 13** – Revogam-se as disposições em contrário.

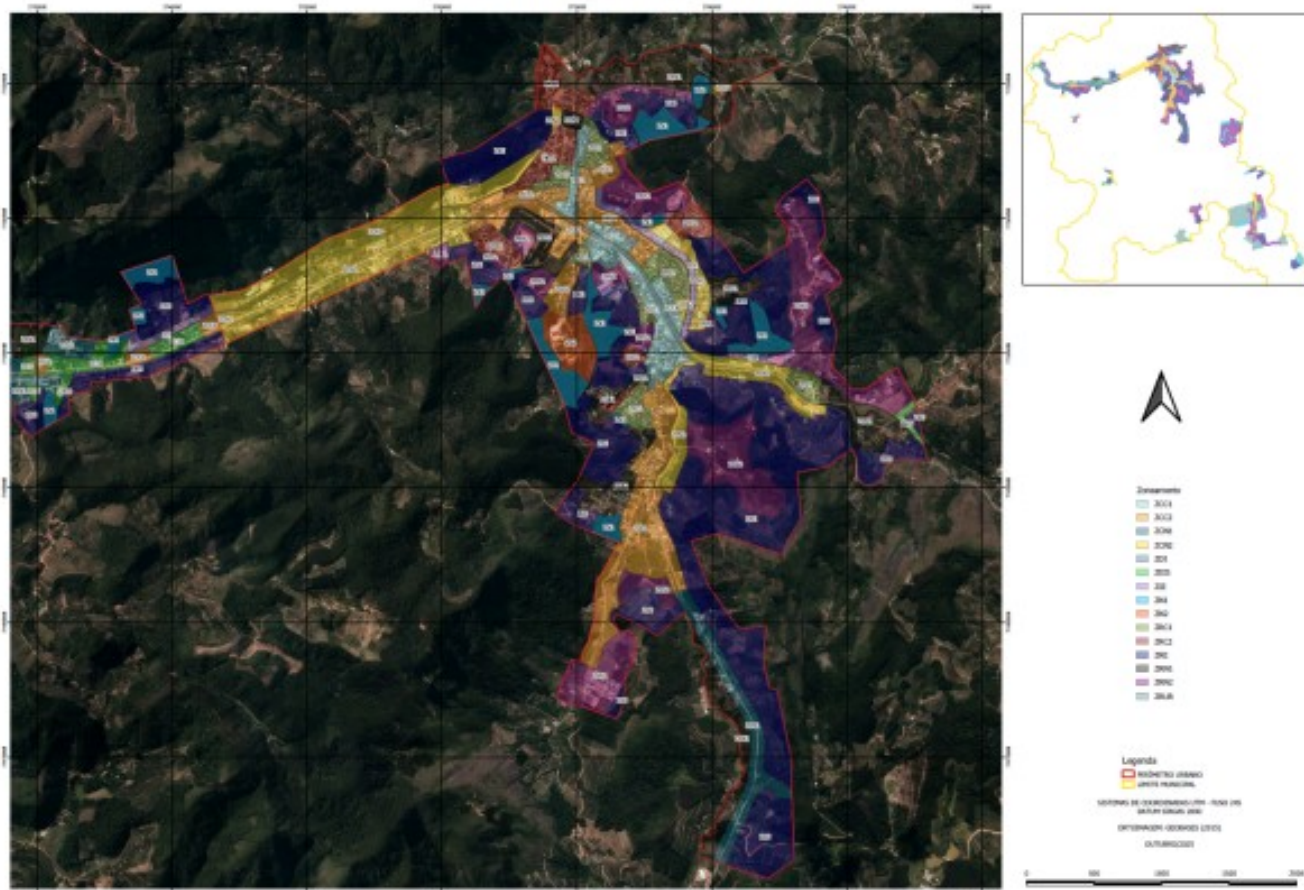
Venda Nova do Imigrante/ES, 10 de novembro de 2025

**DALTON PERIM**  
**Prefeito Municipal**

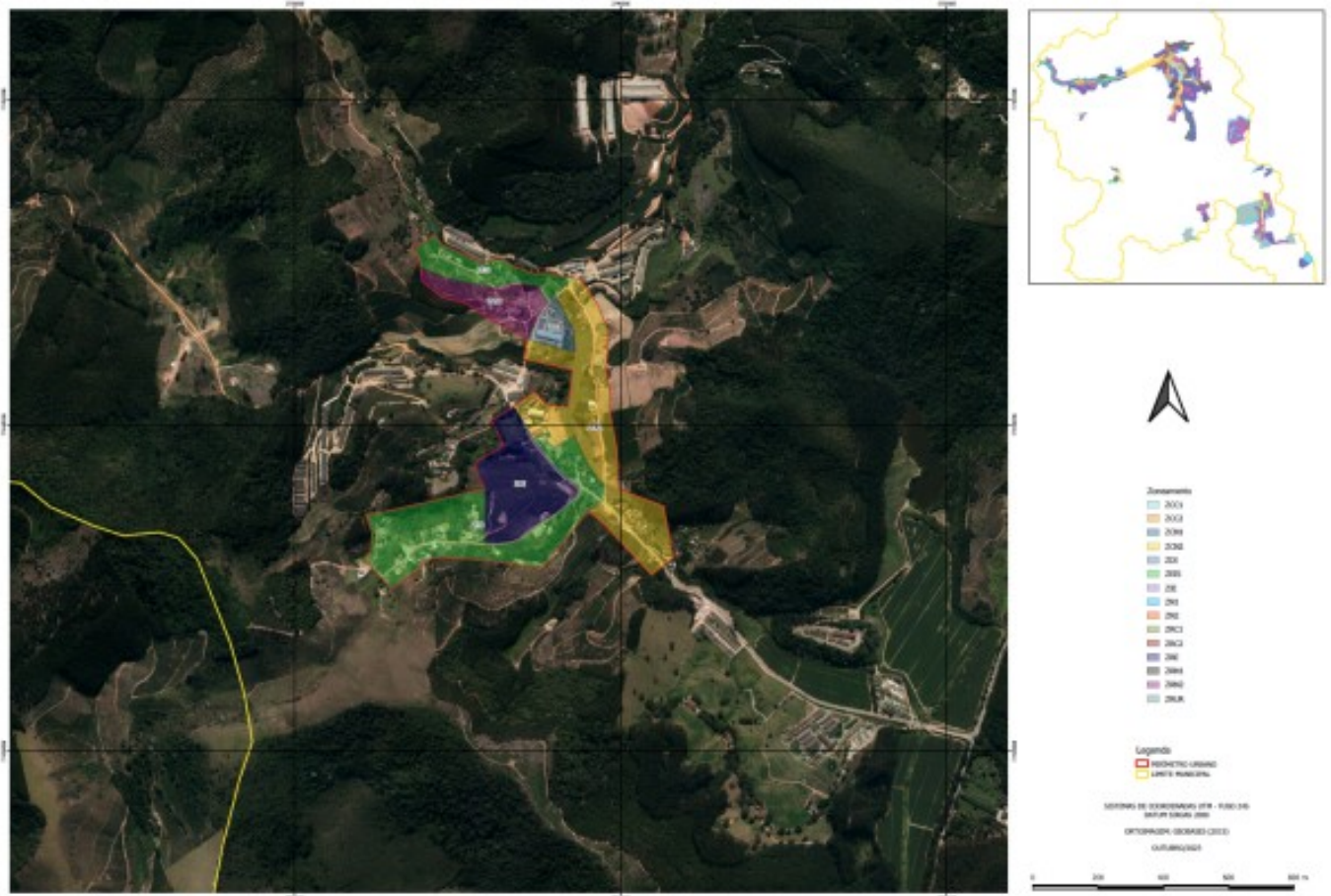


## ANEXO II

### ANEXO II - ZONEAMENTO URBANO - SEDE

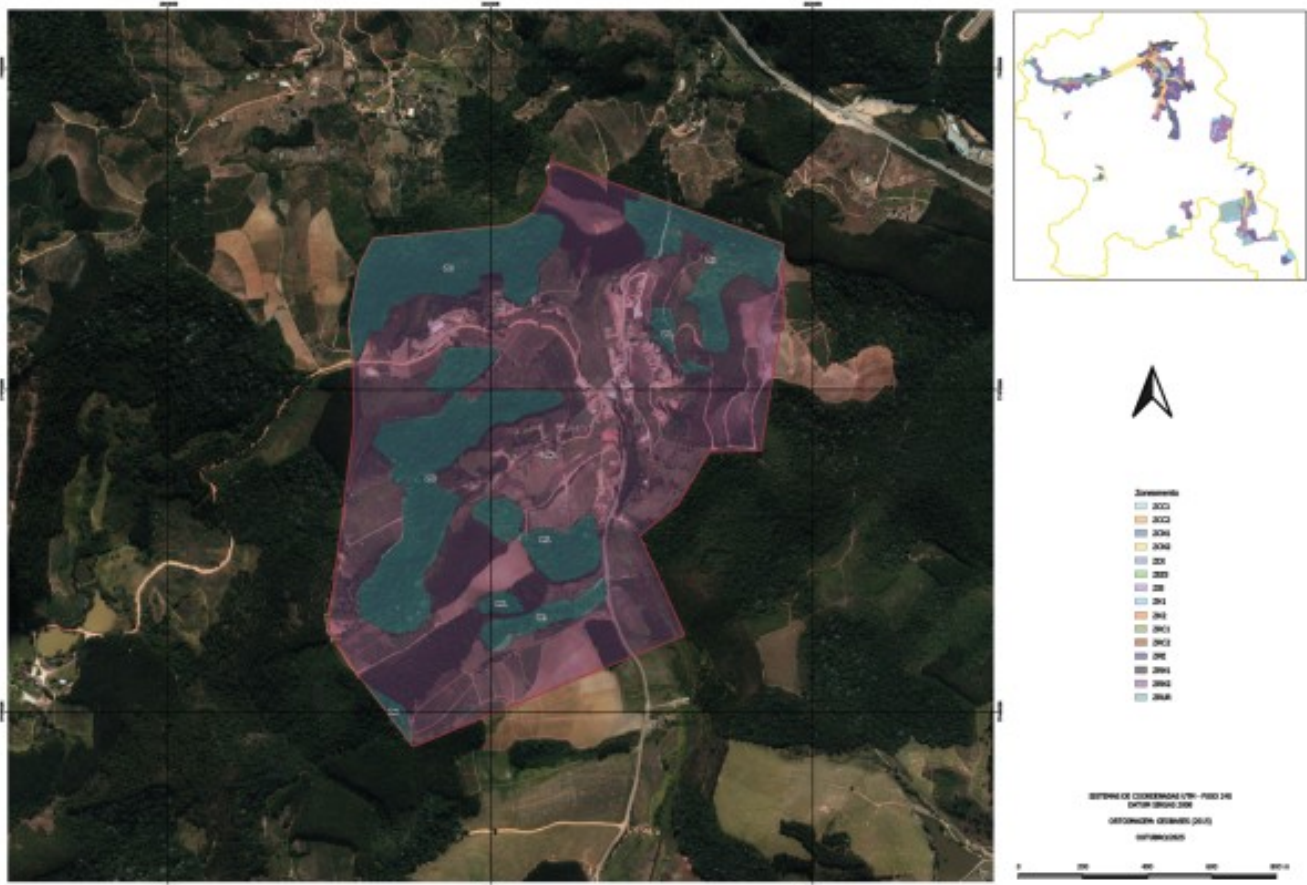




**ANEXO II - ZONEAMENTO URBANO - VARGEM GRANDE**



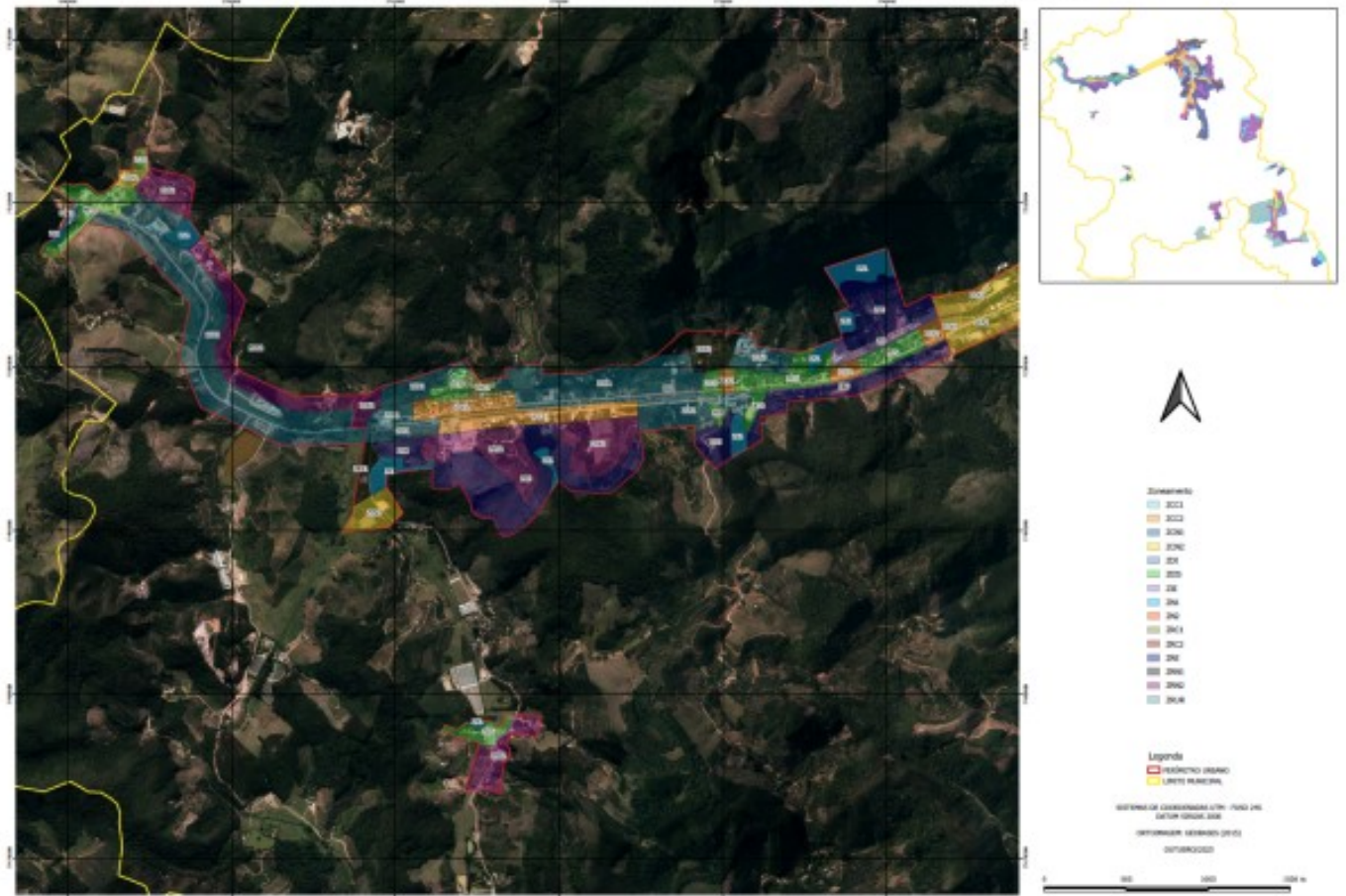
**ANEXO II - ZONEAMENTO URBANO - BRAMBILA**





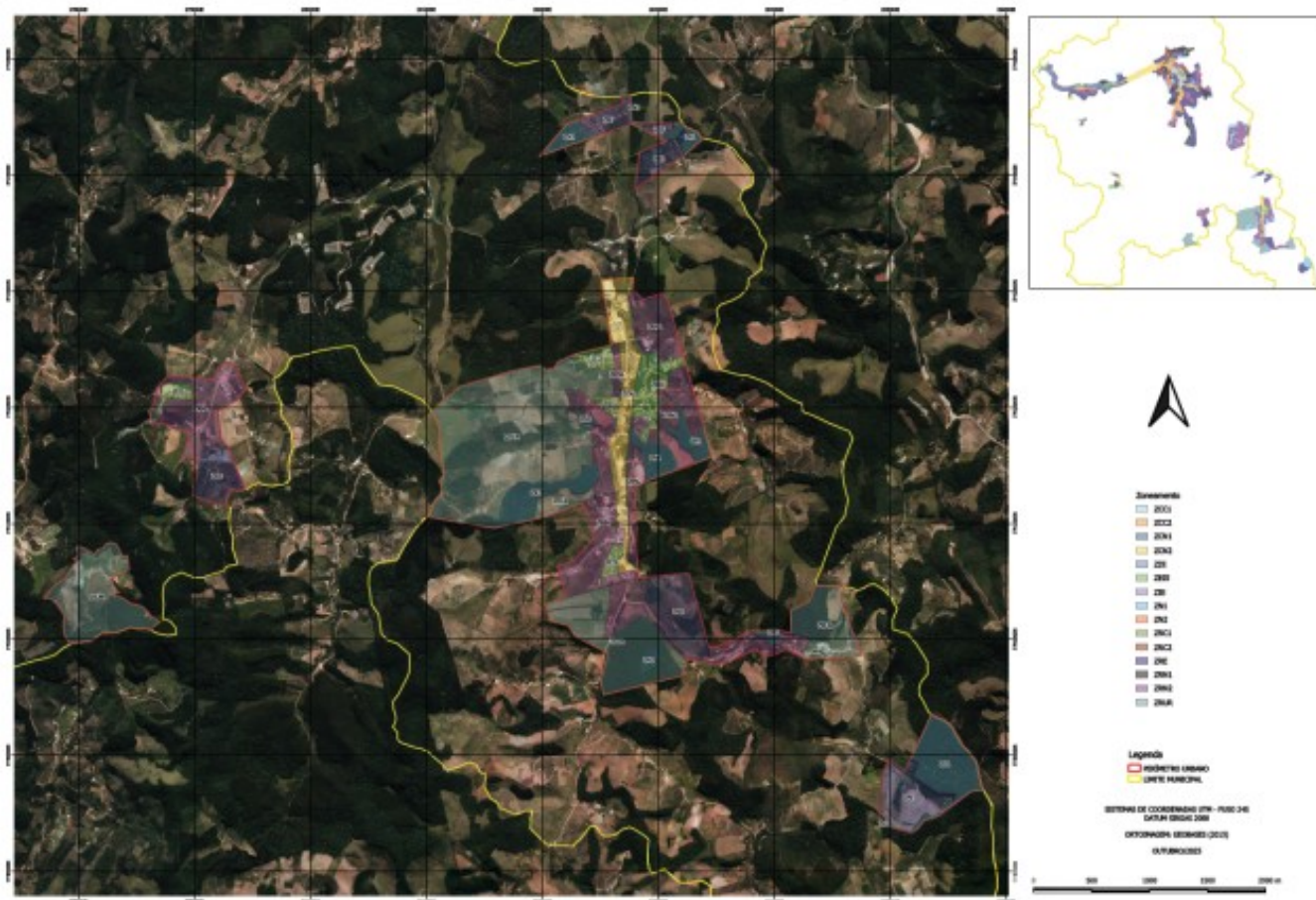


**ANEXO II - ZONEAMENTO URBANO - SÃO JOÃO DE VIÇOSA / VIÇOSINHA / CAMARGO**





**ANEXO II - ZONEAMENTO URBANO - CAXIXE / BRAÇO DO SUL / SÃO JOSÉ DO ALTO VIÇOSA / CHÁCARAS CALIFÓRNIA / BELA AURORA**





## ANEXO VI – CRITÉRIOS URBANÍSTICOS DAS ZONAS URBANAS

<b>Zona</b>	<b>Taxa de Ocupação</b>	<b>Taxa de Permeabilidade</b>	<b>Coefficiente de aproveitamento</b>	<b>Afastamentos mínimos</b>		<b>Gabarito (*1)</b>	<b>Altura máxima edif. (h=metros)</b>	<b>Tamanho mínimo lote</b>
ZONA CORREDOR CONSOLIDADO 1 (ZCC-1)	80%	10%	4,20	Frete	o existente *2	7 Paviment os *3	23,50m	Área = 300,00 m <sup>2</sup> Testada = 12,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONA CORREDOR CONSOLIDADO 2 (ZCC-2)	75%	10%	4,00	Frete	3,00m	7 paviment os *3	23,50m	Área = 300,00 m <sup>2</sup> Testada = 12,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONA CORREDOR NÃO CONSOLIDADO 1 (ZCN-1)	75%	10%	3,00	Frete	3,00m	5 paviment os *4	17,00m	Área = 600,00m <sup>2</sup> Testada = 15,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONA CORREDOR NÃO CONSOLIDADO 2 (ZCN-2)VV	75%	10%	4,50	Frete	3,00m	6 paviment os *5	22,00m	Área = 360,00m <sup>2</sup> Testada = 12,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA 1 (ZRC-1)	75%	10%	3,50	Frete	3,00m	5 paviment os *4	17,00m	Área = 300,00m <sup>2</sup> Testada = 12,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA 2 (ZRC-2)	70%	10%	4,50	Frete	3,00m	7 paviment os *3	23,50m	Área = 300,00m <sup>2</sup> Testada = 12,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONA RESIDENCIAL NÃO CONSOLIDADA 1 (ZRN -1)	65%	10%	3,50	Frete	3,00m	6 paviment os	22,00m	Área = 300,00m <sup>2</sup> Testada = 12,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONA RESIDENCIAL NÃO CONSOLIDADA 2 (ZRN -2)	65%	10%	2,50	Frete	3,00m	4 paviment os	15,00m	Área = 300,00m <sup>2</sup> Testada = 12,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONA	65%	10%	1,80	Frete	3,00m	3	12,00m	Área =







RESIDENCIAL ESPECIAL (ZRE)				Fundos	2,00m	paviment os 6*		300,00m <sup>2</sup> Testada = 12,00m
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONA DE DESENVOLVIME N TO INDUSTRIAL (ZDI)	80%	10%	2,40	Frente	3,00m	3 paviment os	12,00m	Área = 500,00m <sup>2</sup> Testada = 20,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONAS DE INTERESSE ESPECÍFICO (ZIE)	65%	10%	3,50	Frente	3,00m	6 paviment os	22,00m	Área = 300,00m <sup>2</sup> Testada = 12,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL (ZEIS)	75%	10%	2,40	Frente	3,00m	4 paviment os	13,00m	Área = 180,00m <sup>2</sup> Testada = 9,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONAS RURBANA (ZRUR)	30%	10%	1,40	Frente	5,00m	2 paviment os	8,00m	Área = 1000,00m <sup>2</sup> Testada = 20,00m
				Fundos	2,00m (obrigatóri o)			
				Lateral	2,00m (obrigatóri o)			

\*1 Os mezaninos não serão computados como pavimento quanto ocuparem até 50% da área do pavimento inferior, quando forem destinados a área de lazer em edificações residenciais ou quando utilizados como complemento ao comércio, desde que o acesso seja exclusivo pelo respectivo estabelecimento, observada, em todos os casos, a altura máxima estabelecida para cada zona.

\*2 Nas ruas e avenidas cujas edificações atingirem mais de 50% dos lotes, considera-se o afastamento do alinhamento já existente. Devendo ser realizado um levantamento no local pelo município.

\*3 O 7º pavimento só poderá ser ocupado por terraço de uso comum ou em, no máximo, 50% da área do pavimento para apartamento duplex, sendo que, neste último caso, o acesso somente poderá ser pelo 6º pavimento. O 7º pavimento deverá seguir os afastamentos acima previstos, assim como as características dos pavimentos inferiores.

\*4 O 5º pavimento só poderá ser ocupado por terraço de uso comum ou em, no máximo, 50% da área do pavimento para apartamento duplex, sendo que, neste último caso, o acesso somente poderá ser pelo 4º pavimento. O 5º pavimento deverá seguir os afastamentos acima previstos, assim como as características dos pavimentos inferiores.

\*5 Nas zonas urbanas, classificadas como ZCN 2 de Vargem Grande, Caxixe e São José do Alto Viçosa o número de pavimentos fica limitado a 4 pavimentos.

\*6 Um dos pavimentos **só** poderá ser ocupado exclusivamente por garagem.

