



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ**

## Estado Do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50  
Telefax (27) - E-mail: [gabinete@jaquare.es.gov.br](mailto:gabinete@jaquare.es.gov.br) / site: <http://www.jaquare.es.gov.br>

PROJETO DE LEI Nº 096, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2025

**“ALTERA DISPOSITIVOS E ANEXOS DA LEI MUNICIPAL Nº 1.744, DE 23 DE ABRIL DE 2024, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR MUNICIPAL – PDM, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JAGUARÉ, ESTADO DO  
ESPÍRITO SANTO.** Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte  
Lei:

**Art. 1º** Fica incluído o inciso VIII no art. 65, com a seguinte redação: “**Art.**

65. (...)

## VIII - Zona Industrial Especial.”

**Art. 2º** Fica incluído o § 5º do art. 106 com a seguinte redação:

### **“Art. 106. (...)**

**§ 5º** As janelas cuja visão não incida diretamente sobre a linha divisória, como as perpendiculares, não serão abertas a menos de 75 cm desta divisa. O afastamento perpendicular à divisa poderá ser inferior a 75 cm quando se tratar de abertura para varanda, garagem ou ambiente aberto, desde que protegido por elemento antidevassa, com altura igual ou superior ao pé-direito e profundidade mínima de 75 cm.”

**Art. 3º** O anexo 13 passa a vigorar com a seguinte redação:

## ANEXO 13 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO



# PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

Estado Do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50  
Telefax (27) - E-mail: [gabinete@jaguare.es.gov.br](mailto:gabinete@jaguare.es.gov.br) / site: <http://www.jaguare.es.gov.br>

Taxa de Ocupação	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	75%	75%
------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-----	-----

Coeficiente de Aproveitamento	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	1,5	1,5
Gabarito Máximo (não conta subsolo)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	2 pav.
Afastamento Frontal	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	5m
Afastamento Lateral	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	3m	3m

(...)

**Art. 4º** Fica incluída a Obs. 5 no anexo 13, com a seguinte redação:

**“Obs.5:** Para obras consolidadas antes de 2014, será permitida a ampliação em até 100% (cem por cento) da área do terreno, desde que a consolidação do imóvel seja devidamente comprovada por meio de documentação.”

**Art. 5º** O anexo 14 passa a vigorar com a seguinte redação:

## ANEXO 14 - ESTACIONAMENTOS OBRIGATÓRIOS

Atividade	Número mínimo de vagas para veículos motorizados	Número mínimo de vagas para veículos não motorizados (bicicletas)	Vaga para embarque e desembarque (E/D)	Vaga para carga e descarga (C/D)
Residencial unifamiliar	(...)	(...)	(...)	(...)
Residencial multifamiliar	Até 150m <sup>2</sup> de área construída (unidade residencial): 1 vaga por unidade residencial	(...)	(...)	(...)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

## Estado Do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50  
Telefax (27) - E-mail: [gabinete@jaguare.es.gov.br](mailto:gabinete@jaguare.es.gov.br) / site: <http://www.jaguare.es.gov.br>

	Entre 150m <sup>2</sup> e 300m <sup>2</sup> de área construída (unidade residencial): 2 vagas por unidade residencial			
--	---	--	--	--

<b>Estabelecimentos especializados em hospedagem, como hotéis, albergues, motéis, pousadas e outros semelhantes</b>	Área construída para administração: 1 vaga para cada 15 unidades de hospedagem. Área construída para visitante:  Até 30 unidades construídas: 1 vaga para cada 3 unidades de hospedagem. De 31 a 100 unidades construídas: 1 vaga para cada 2 quartos.  Acima de 100 unidades construídas: 1 vaga para cada 1,5 quartos.	(...)	(...)	(...)
---	---	-------	-------	-------

<b>Estabelecimentos especializados na venda de alimentos e bebidas, como supermercados, hipermercados, armazéns varejistas e</b>	Até 500m <sup>2</sup> de área construída: 1 vaga para cada 70m <sup>2</sup> de área construída  De 501 a 2000m <sup>2</sup> de área construída: 1 vaga para cada 55m <sup>2</sup> de área construída	1 vaga para cada 100m <sup>2</sup> de área construída	(...)	(...)
--	--	---	-------	-------

<b>outros semelhantes</b>	construída  Acima de 2000m <sup>2</sup> de área construída: 1 vaga para cada 40m <sup>2</sup> de área construída			
<b>Estabelecimentos especializados em servir bebidas e comidas, como bares, restaurantes, cafeterias e outros semelhantes</b>	1 vaga para cada 70m <sup>2</sup> de área construída	1 vaga para cada 100m <sup>2</sup> de área construída	(...)	(...)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

## Estado Do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50  
Telefax (27) - E-mail: [gabinete@jaguare.es.gov.br](mailto:gabinete@jaguare.es.gov.br) / site: <http://www.jaguare.es.gov.br>

<b>Estabelecimentos especializados em jogos como boliches, bingos, bilhares e outros semelhantes</b>				
<b>Estabelecimentos compostos por escritórios, salas para aluguel e outros semelhantes</b>	1,5 vagas para cada unidade construída	1 vaga para cada 100m <sup>2</sup> de área construída	(...)	Mais de 1000m <sup>2</sup> de área construída: 1 vaga

<b>Estabelecimentos especializados em celebrações religiosas ou reuniões coletivas, como igrejas, templos, centros de convenções, auditórios e outros semelhantes</b>	(...)	(...)	(...)	(...)
<b>Estabelecimentos especializados em apresentações ou exposições culturais, como teatros, cinemas, galerias de arte, museus, salas de espetáculos e outros semelhantes</b>	(...)	(...)	Até 600m <sup>2</sup> de área construída: 1 vaga  Mais de 600m <sup>2</sup> de área construída: 2 vagas	(...)
<b>Estabelecimentos especializados em entretenimento, como casa de festas e</b>	(...)	1 vaga para cada 100m <sup>2</sup> de área	(...)	(...)

<b>shows, boates, danceterias, cerimoniais e outros semelhantes</b>		construída		
<b>Estabelecimentos especializados na prática esportiva, como academias de dança, ginástica e outros semelhantes</b>	(...)	(...)	(...)	(...)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

## Estado Do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50  
Telefax (27) - E-mail: [gabinete@jaguare.es.gov.br](mailto:gabinete@jaguare.es.gov.br) / site: <http://www.jaguare.es.gov.br>

<b>Estabelecimentos especializados na prática de esportes ao ar livre, como campos, quadras, estádios, praças, clubes e outros semelhantes</b>	(...)	(...)	Mais de 600m <sup>2</sup> de área construída: 1 vaga	(...)
<b>Estabelecimentos de ensino para crianças e adolescentes, como creches, pré-escola, escolas de ensino infantil, fundamental e médio, cursos e outros semelhantes</b>	(...)	(...)	(...)	(...)



## PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

Estado Do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50  
Telefax (27) - E-mail: [gabinete@jaguare.es.gov.br](mailto:gabinete@jaguare.es.gov.br) / site: <http://www.jaguare.es.gov.br>

<b>Estabelecimentos de ensino para adultos, como escolas profissionalizantes, escolas de ensino superior, escolas de especialização, cursos e outros semelhantes</b>	(...)	1 vaga para cada 50m <sup>2</sup> de área construída	1 vaga para cada 500m <sup>2</sup> de construída	(...)
<b>Estabelecimentos de saúde, como hospitais, casas de saúde, maternidades, postos de saúde, laboratórios, clínicas e outros semelhantes</b>	(...)	(...)	(...)	(...)
<b>Autoescola</b>	(...)	1 vaga para cada 50m <sup>2</sup>	(...)	(...)
<b>Atividades de comércio e serviço não incômodas com área construída inferior a 500m<sup>2</sup></b>	(...)	(...)	(...)	(...)

<b>Atividades de comércio e serviço não incômodas, com área construída entre 500 e 1.000m<sup>2</sup></b>	4 vagas + 1 vaga para cada 100m <sup>2</sup> que exceder 500m <sup>2</sup> de área construída	(...)	(...)	1 vaga
<b>Atividades de comércio e serviço não incômodas, com área construída superior a 1.000m<sup>2</sup></b>	9 vagas + 1 vaga para cada 100m <sup>2</sup> que exceder 1000m <sup>2</sup> de área construída	(...)	(...)	(...)
<b>Atividades de comércio e serviço incômodas e perigosas, com área construída inferior a 360m<sup>2</sup></b>	1 vaga para cada 100m <sup>2</sup> de área construída	(...)	(...)	(...)



## PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

### Estado Do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50  
Telefax (27) - E-mail: [gabinete@jaguaré.es.gov.br](mailto:gabinete@jaguaré.es.gov.br) / site: <http://www.jaguaré.es.gov.br>

<b>Atividades de comércio e serviço do incômodas e perigosas, com área construída entre 360m<sup>2</sup> e 1000m<sup>2</sup></b>	4 vagas + 1 vaga para cada 100m <sup>2</sup> que exceder 360m <sup>2</sup> de área construída	(...)	(...)	(...)
<b>Atividades de comércio e serviço do incômodas e perigosas, com área construída superior a 1000m<sup>2</sup></b>	11 vagas + 1 vaga para cada 100m <sup>2</sup> que exceder 1000m <sup>2</sup> de área construída	(...)	(...)	Até 2000m <sup>2</sup> de área construída: 2 vagas + 1 vaga para cada 2000m <sup>2</sup> que exceder 2000m <sup>2</sup> de área construída
<b>Indústrias incômodas</b>	Até 500m <sup>2</sup> de área construída: 1 vaga para cada 100m <sup>2</sup> de área construída  Acima de 500m <sup>2</sup> de área construída: Mediante análise do Conselho de Planejamento	(...)	(...)	(...)
<b>Indústrias perigosas</b>	1 vaga para cada 500m <sup>2</sup> de área construída	1 vaga para cada 500m <sup>2</sup> de área construída	(...)	(...)

(...)

**Art. 6º** Fica incluída a Obs. 2 no anexo 14 a seguinte redação:

“Obs.2: Para obras consolidadas antes de 2014, será permitida a ampliação em até 100% (cem por cento) da área do terreno, desde que a consolidação do imóvel seja devidamente comprovada por meio de documentação. Nesses casos, as obras ficarão isentas da obrigatoriedade de vagas de estacionamento.”

**Art. 7º** - Fica autorizada a publicação anotada da Lei nº 1.744, de 23 de abril de 2024, com as atualizações decorrentes desta Lei.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ**  
**Estado Do Espírito Santo**

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50  
Telefax (27) - E-mail: [gabinete@jaguare.es.gov.br](mailto:gabinete@jaguare.es.gov.br) / site: <http://www.jaguare.es.gov.br>

**Art. 8º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, aos onze dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte cinco (11.12.2025).

**MARCOS ANTÔNIO GERRA WANDERMUREM**  
Prefeito Municipal



## PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

### Estado Do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50  
Telefax (27) - E-mail: [gabinete@jaguare.es.gov.br](mailto:gabinete@jaguare.es.gov.br) / site: <http://www.jaguare.es.gov.br>

### MENSAGEM E JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores,

Encaminha-se à apreciação dessa Augusta Casa Legislativa o Projeto de Lei, por meio do qual se propõe a alteração de dispositivos e anexos da Lei Municipal nº 1.744, de 23 de abril de 2024, que institui o Plano Diretor Municipal – PDM, visando atualizar e aprimorar normas essenciais ao ordenamento territorial de Jaguaré/ES.

As modificações apresentadas têm por finalidade harmonizar as regras de planejamento urbano com a realidade atual do Município, garantindo maior coerência normativa, segurança jurídica e adequação às demandas contemporâneas de crescimento urbano e econômico.

As principais alterações são as seguintes:

#### 1. Atualização dos Anexos 13 e 14

Os referidos anexos tratam dos parâmetros urbanísticos relacionados ao parcelamento, uso e ocupação do solo.

A atualização proposta objetiva:

- corrigir distorções identificadas na aplicação prática do PDM;
- alinhar os critérios urbanísticos às condições reais observadas no território;
- promover melhor organização das áreas urbanas, industriais e de expansão;
- assegurar maior precisão técnica e eficiência na implementação das políticas de desenvolvimento urbano.

#### 2. Inclusão da Zona Industrial Especial – ZIE

A criação da Zona Industrial Especial (ZIE) representa medida estratégica para o desenvolvimento socioeconômico municipal, possibilitando:

- a adequada localização e distribuição das atividades industriais;
- a mitigação de impactos ambientais e urbanísticos;
- o estímulo ao empreendedorismo e à instalação de novos



## PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

Estado Do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50  
Telefax (27) - E-mail: [gabinete@jaguaré.es.gov.br](mailto:gabinete@jaguaré.es.gov.br) / site: <http://www.jaguaré.es.gov.br>

empreendimentos;

- a racionalização da ocupação do solo, de forma compatível com o planejamento de longo prazo do Município.

### 3. Inclusão da ZIE no art. 65 do PDM

A inclusão da ZIE no art. 65 assegura sua integração formal à estrutura de zoneamento municipal, conferindo clareza normativa, segurança jurídica e permitindo a correta aplicação de seus parâmetros e diretrizes urbanísticas.

### 4. Possibilidade de aberturas com afastamento inferior a 75 cm

A proposta inclui o §5º no art. 106, permitindo que janelas e demais aberturas sejam instaladas com afastamento perpendicular inferior a 75 cm da divisa, desde que observados requisitos técnicos, tais como:

- proteção por elemento antidevassa;
- preservação das condições mínimas de ventilação, iluminação e salubridade;
- atendimento às normas urbanísticas e de segurança;
- compatibilidade com edificações consolidadas e situações preexistentes.

Essa atualização confere maior flexibilidade aos proprietários, sem comprometer os princípios urbanísticos, ambientais e de proteção à vizinhança.

Diante do exposto, o presente Projeto de Lei apresenta ajustes indispensáveis à modernização do Plano Diretor Municipal, mostrando-se plenamente justificável sua aprovação por esta Casa Legislativa.

Renovo a Vossas Excelências meus protestos de elevada consideração e apreço.

Respeitosamente,

**MARCOS ANTÔNIO GERRA WANDERMUREM**  
Prefeito Municipal