



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA**  
Sede Provisória: Av. Carlos Chagas, 789 – Cidade Nobre  
Ipatinga/MG (Prédio da Antiga Faculdade Pitágoras)  
CNPJ 19.876.424/0001-42 Telefone: (31) 3829-8000

**ANEXO V – ZONEAMENTO**  
**LEILÃO ELETRÔNICO N.º 001/2026**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 2026.16960**



**PREFEITURA DE IPATINGA**

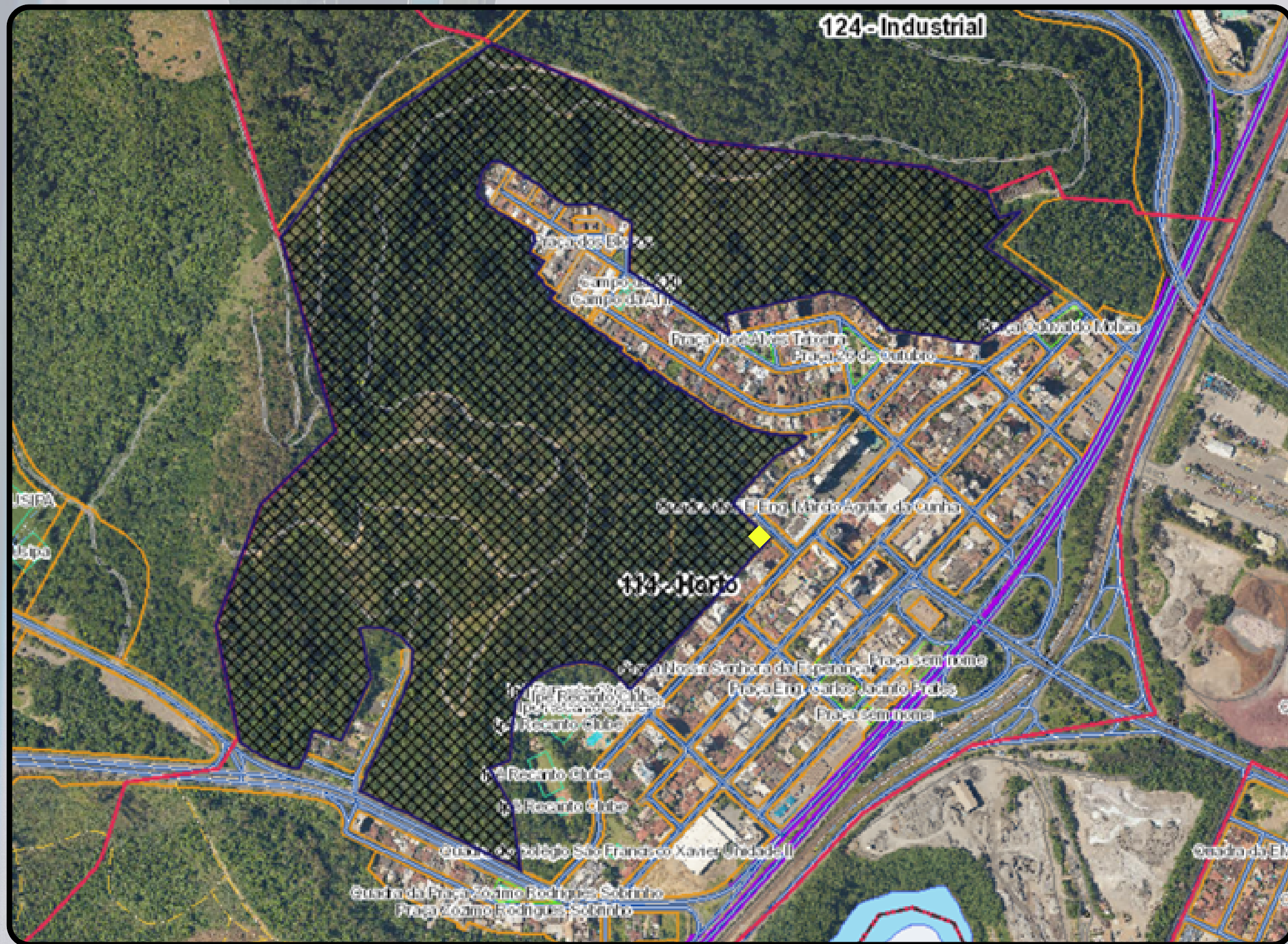
**BAIRRO HORTO - ZONEAMENTO  
ALIENAÇÃO - GLEBA 1 A**



# JUSTIFICATIVA

A alienação da Gleba 1A, localizada no Bairro Horto, fundamenta-se na necessidade de promover uma gestão eficiente e responsável do patrimônio público. Conforme análise realizada pela Administração Municipal, a área não possui, no momento, destinação pública imediata ou previsão de utilização institucional, tornando sua permanência no patrimônio municipal, sem aproveitamento efetivo, pouco adequada ao interesse coletivo. Nesse sentido, a venda do imóvel surge como alternativa administrativa legítima para conferir à área uma destinação útil, permitindo sua integração ao desenvolvimento urbano e econômico do Município, com potencial para atrair investimentos e gerar benefícios indiretos à população. Destaca-se que todo o processo observará rigorosamente os requisitos legais, incluindo avaliação prévia do imóvel e autorização legislativa, garantindo transparência, legalidade e a preservação do interesse público. Dessa forma, a medida mostra-se coerente com os princípios da boa gestão pública e com o compromisso do Município com o desenvolvimento sustentável de Ipatinga.

# GLEBA - 1A



**ÁREA DENOMINADA GLEBA 1A, REGISTRADA SOB A MATRÍCULA Nº 23.779 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IPATINGA, COM ÁREA TOTAL DE 720,00 M<sup>2</sup>.**

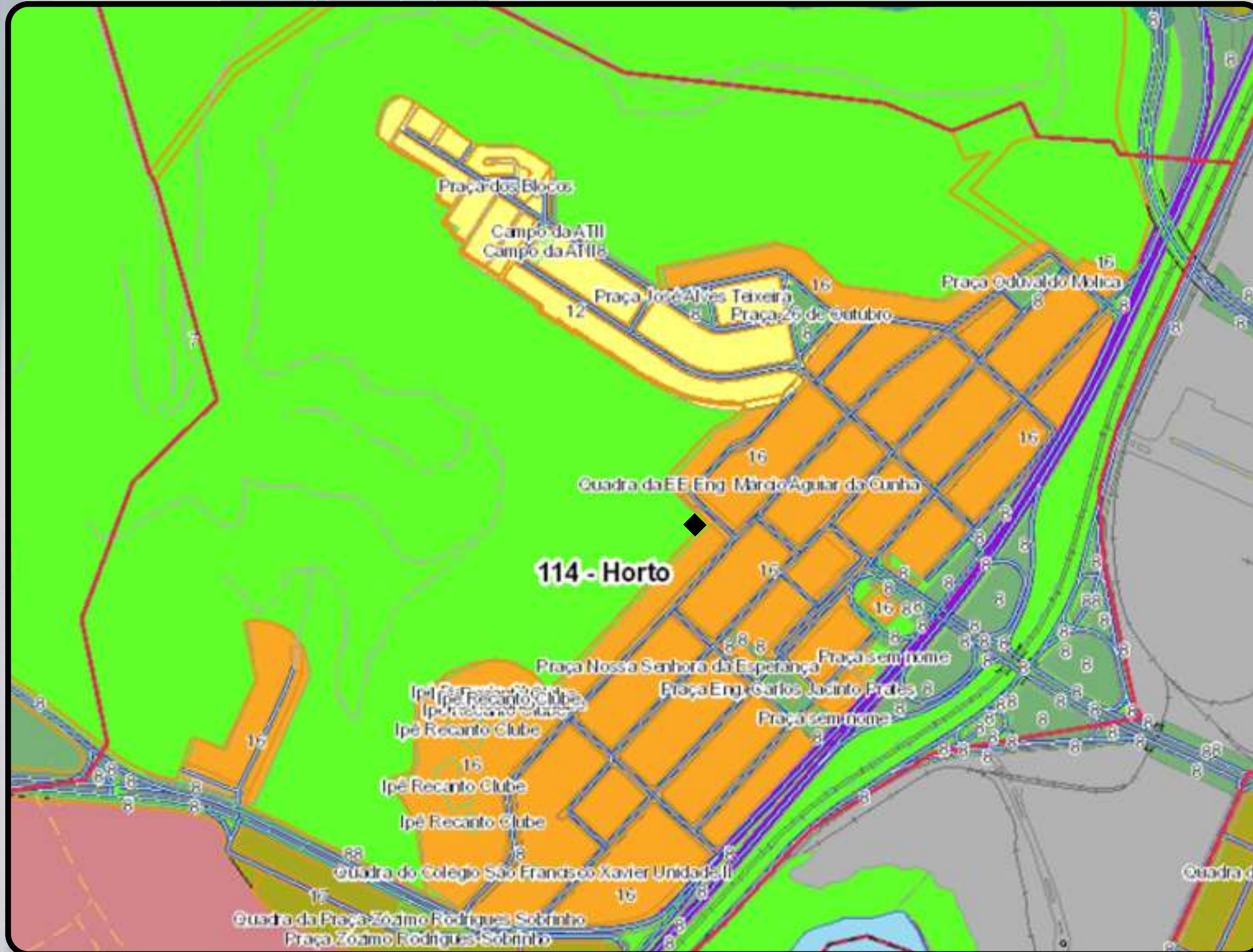
# GLEBA - 1A



# GLEBA - 1A



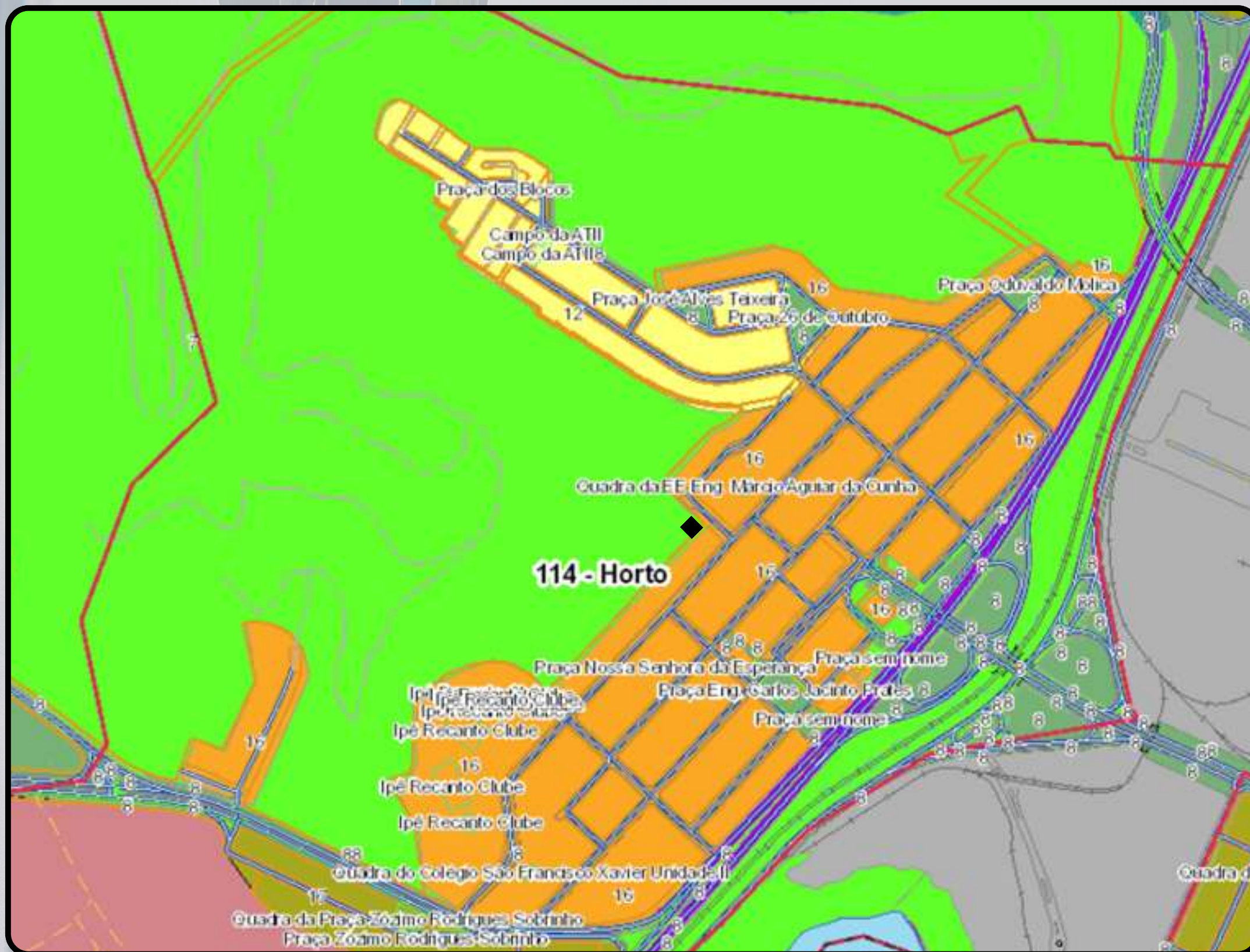
# GLEBA 1A - ZONEAMENTO



CONFORME PLANO DIRETOR, LEI Nº3.350/2014 A GLEBA ESTÁ SITUADA EM ZONA RESTRITA À OCUPAÇÃO (ZRO)

ART. 77. A ZONA DE RESTRIÇÃO À OCUPAÇÃO – ZRO SÃO AQUELAS QUE, POR FATORES GEOLÓGICOS, HIDROLÓGICOS E GEOMORFOLÓGICOS, OU POR DEGRADAÇÃO DECORRENTE DE AÇÃO ANTRÓPICA, SÃO IMPRÓPRIAS PARA O USO DAS CATEGORIAS REGULAMENTADAS NESTA LEI, DEVENDO SER PRESERVADAS, E NO CASO DAS ÁREAS DEGRADADAS, SEREM OBJETOS DE PLANOS DE RECUPERAÇÃO DE ÁREAS DEGRADADAS – PRAD.

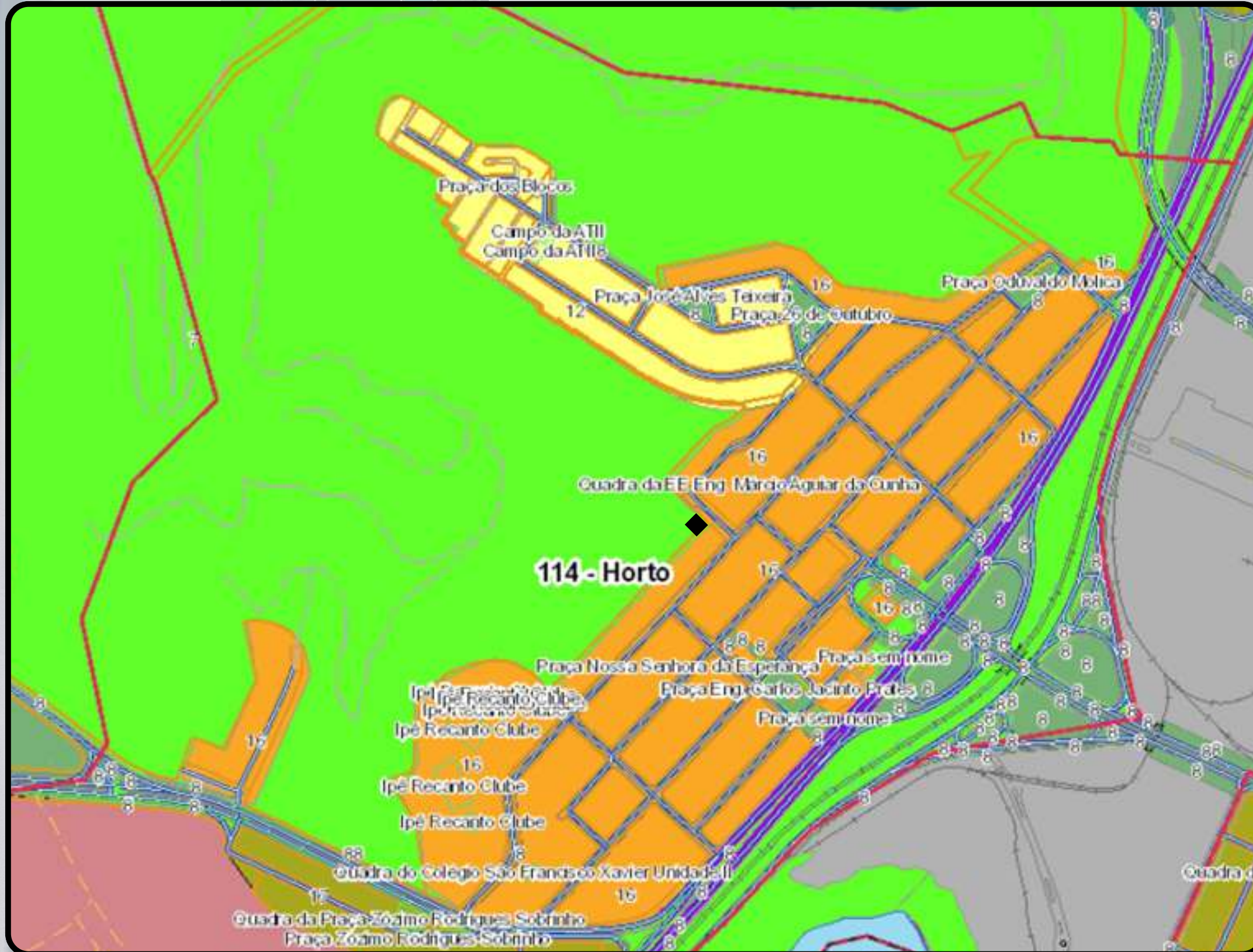
# GLEBA 1A - ZONEAMENTO



SEGUNDO A LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, Nº 3.408/2014:

ART. 25. NA ZONA DE RESTRIÇÃO À OCUPAÇÃO – ZRO SERÃO PERMITIDOS O USO RESIDENCIAL E O USO MISTO, AS ATIVIDADES DE SERVIÇO, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, NÃO CAUSADORAS DE REPERCUSSÕES NEGATIVAS, OBSERVADAS AS RESTRIÇÕES DE OCUPAÇÃO ESTABELECIDAS PELO PLANO DIRETOR E OS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DE QUE TRATA O ANEXO II DESTA LEI.

# GLEBA 1A - ZONEAMENTO



PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO NA ZRO, DEVEM-SE LEVAR EM CONSIDERAÇÃO OS CRITÉRIOS PREVISTOS NO ARTIGO 38 E SEUS PARÁGRAFOS, DA LEI N° 3408/2014.

ART. 38. A OCUPAÇÃO DO SOLO NA ZONA DE RESTRIÇÃO À OCUPAÇÃO - ZRO, PREVISTA NO ART. 77 DO PLANO DIRETOR, DEVERÁ OBSERVAR OS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PREVISTOS NO ANEXO II - PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO - DESTA LEI.

§ 1º A OCUPAÇÃO DO SOLO NOS TERRENOS QUE ATENDEREM AOS CRITÉRIOS PREVISTOS NESTE ARTIGO, FAR-SE-Á MEDIANTE APRESENTAÇÃO DE LAUDO GEOLÓGICO.

§ 2º OS DEMAIS PARÂMETROS URBANÍSTICOS NA ZRO DEVERÃO OBSERVAR AQUELES FIXADOS PARA A ZONA RESIDENCIAL II, ANEXO II - PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO - DESTA LEI (LEI N° 3.408/2014)

# PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÕES DO SOLO

ASSIM, COMO PODE-SE OBSERVAR NA TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS DO ANEXO II, DA LEI N° 3.408/2014 (FIGURA 03), A ZRO NÃO PODE SER SUBDIVIDIDA EM NOVOS LOTES, MENORES QUE 800M<sup>2</sup>, E NESSAS SÓ PODERÁ SER PARCELADO EM ÁREAS COM DECLIVIDADE MENOR DO QUE 30%. OS DEMAIS PARÂMETROS URBANÍSTICOS NA ZRO DEVERÃO OBSERVAR AQUELES FIXADOS PARA A ZONA RESIDENCIAL II (FIGURA 04).

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	
ZONA DE RESTRITA OCUPAÇÃO - ZRO	
TAXA DE OCUPAÇÃO	65%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	1,4
TAXA DE PERMEABILIDADE	30%

(\* ) A ZRO não pode ser subdividida em novas glebas, menores de 800 m<sup>2</sup>, e nessas só poderá ser edificado em áreas com declividades menor do que 30%.

# PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÕES DO SOLO

OS DEMAIS PARÂMETROS URBANÍSTICOS APLICÁVEIS À ZRO DEVEM OBSERVAR OS CRITÉRIOS ESTABELECIDOS PARA A ZONA RESIDENCIAL II, CONFORME DISPOSTO NO ANEXO II DA LEI Nº 3.408/2014 E DEMONSTRADO NA FIGURA.

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO			
ZONA RESIDENCIAL II – ZRII			
PARÂMETROS	TAXA DE OCUPAÇÃO	75%	
	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	1,4	
	TAXA DE PERMEABILIDADE	20%	
	RECUO FRONTAL (*)	3,00m	
	RECUOS LATERAIS E FUNDO MÍNIMOS	1,50m	
	ALTURA MÁXIMA DIVISAS	COMERCIAL-SERVIÇOS	6,50m
		MULTIFAMILIAR VERTICAL	6,50m
RESIDENCIAL ATÉ 2 PAVIMENTOS		7,50m	

(\*) Recuo frontal em vias arteriais metropolitanas mínimo de 6,00m.

Na Zona Residencial II, é permitido edificação no máximo de 2 (dois) pavimentos

Não serão considerados pavimentos áreas de caixa d'água, barriletes e casas de máquinas.

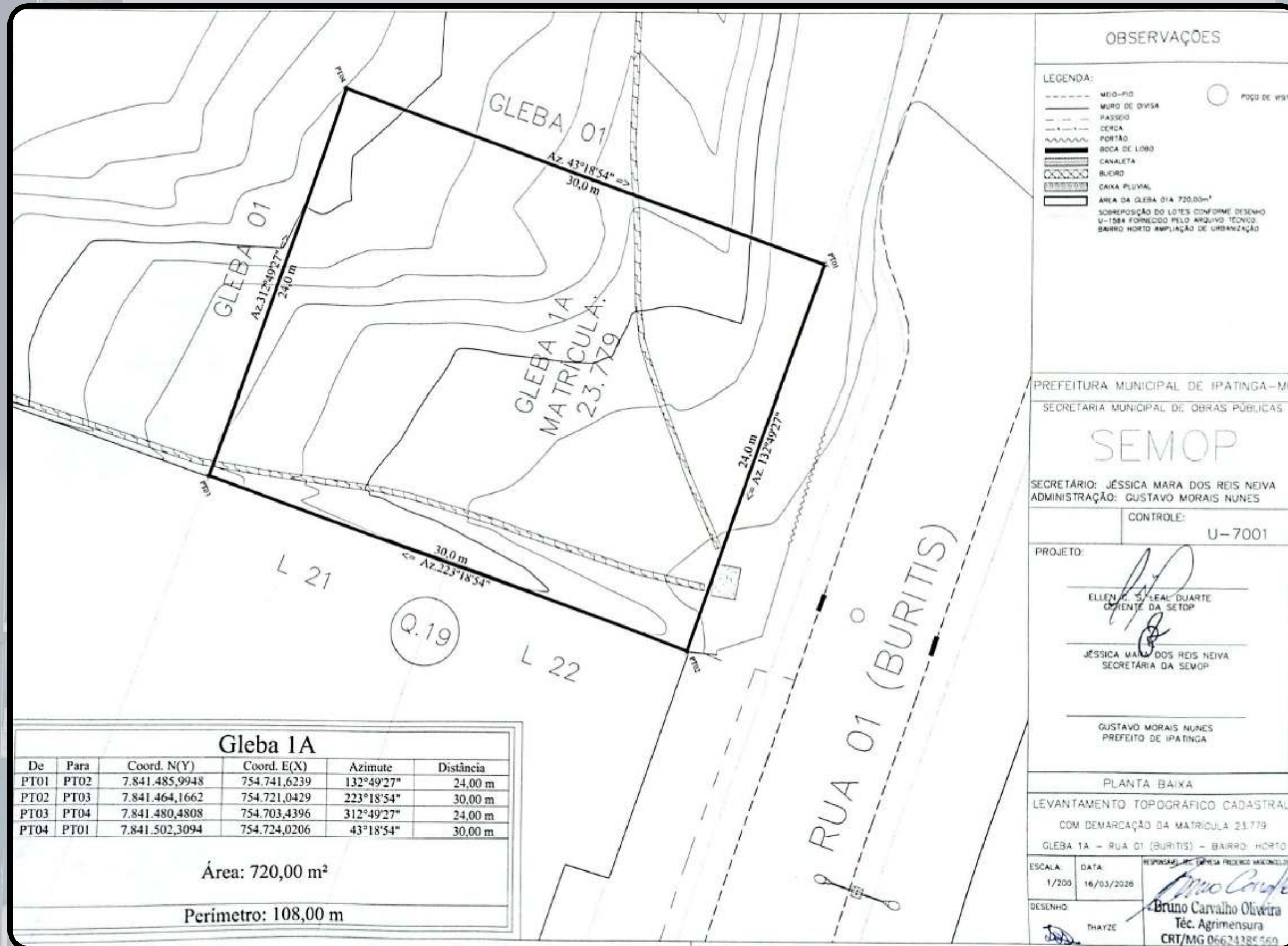
Fonte: Anexo II, Lei Nº 3.408/2014.

# QUADRO DE APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS

**OBSERVAÇÃO: PARA A ÁREA DE 720,00 M<sup>2</sup>, A TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO CORRESPONDE A 468,00 M<sup>2</sup>, A ÁREA TOTAL MÁXIMA EDIFICÁVEL CORRESPONDE A 1.008,00 M<sup>2</sup> E A ÁREA MÍNIMA PERMEÁVEL CORRESPONDE A 216,00 M<sup>2</sup>.**

Parâmetro urbanístico	Índice	Cálculo para 720,00 m <sup>2</sup>	Resultado
Taxa de ocupação	65%	$720,00 \times 0,65$	468,00 m <sup>2</sup>
Coefficiente de aproveitamento	1,4	$720,00 \times 1,4$	1.008,00 m <sup>2</sup>
Taxa de permeabilidade	30%	$720,00 \times 0,30$	216,00 m <sup>2</sup>

# PLANTA BAIXA - GLEBA 1A



## OBSERVAÇÕES

- LEGENDA:**
- MEIO-FIO
  - MURO DE DIVISA
  - PASSOIO
  - CERCA
  - PORTÃO
  - BOCA DE LOBO
  - CANALETA
  - BUEIRO
  - CAIXA PLUVIAL
  - POÇO DE VISTA
- ÁREA DA GLEBA 01A 720,00m<sup>2</sup>  
 SOBREPÓSICÃO DO LOTES CONFORME DESENHO U-1584 FORNECIDO PELO ARQUIVO TÉCNICO. BARRIO HORTO AMPLIAÇÃO DE URBANIZAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA-MG  
 SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS PÚBLICAS

## SEMOP

SECRETÁRIO: JÉSSICA MARA DOS REIS NEIVA  
 ADMINISTRAÇÃO: GUSTAVO MORAIS NUNES

CONTROLE: U-7001

PROJETO:

ELLEN S. LEAL DUARTE  
 GERENTE DA SETOP

JÉSSICA MARA DOS REIS NEIVA  
 SECRETÁRIA DA SEMOP

GUSTAVO MORAIS NUNES  
 PREFEITO DE IPATINGA

## PLANTA BAIXA

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO CADASTRAL  
 COM DEMARCAÇÃO DA MATRÍCULA 23.779  
 GLEBA 1A - RUA 01 (BURITIS) - BAIRRO HORTO

ESCALA: 1/200

DATA: 16/03/2026

RESPONSÁVEL: ENG. CARLOS FREDERICO MARIANO JUNIOR

DESENHO: THAYZE

Bruno Carvalho Oliveira  
 Téc. Agrimensura  
 CRT/MG 06624385569

Gleba 1A					
De	Para	Coord. N(Y)	Coord. E(X)	Azimute	Distância
PT01	PT02	7.841.485,9948	754.741,6239	132°49'27"	24,00 m
PT02	PT03	7.841.464,1662	754.721,0429	223°18'54"	30,00 m
PT03	PT04	7.841.480,4808	754.703,4396	312°49'27"	24,00 m
PT04	PT01	7.841.502,3094	754.724,0206	43°18'54"	30,00 m

Área: 720,00 m<sup>2</sup>  
 Perímetro: 108,00 m

## CONCLUSÃO

Diante do exposto, conclui-se que a alienação da Gleba 1A configura medida administrativa adequada e tecnicamente justificável, uma vez que possibilita a melhor utilização de um imóvel atualmente sem destinação pública definida. A iniciativa contribui para a gestão eficiente do patrimônio municipal, favorecendo a geração de investimentos e o desenvolvimento urbano, sempre em conformidade com a legislação vigente e com a preservação do interesse público.

**RICARDO LUIZ DE FIGUEIREDO COELHO**  
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO

**ANDERSON PINHO**  
DIRETOR DE PLANEJAMENTO URBANO