



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº: 00 E/2025

“ALTERA O ANEXO III, DA LEI COMPLEMENTAR Nº 31, DE 04 DE ABRIL DE 2011 QUE DISPÕE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE, SUAS ALTERAÇÕES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O povo do Município de Conselheiro Lafaiete, por seus representantes, decretou:

Art. 1º – Fica alterado o zoneamento da Rua Terezinha Maria Meirelles, no Bairro Santo Agostinho, passando o Anexo III da Lei Complementar nº 31, de 04 de abril de 2011 a vigor com a seguinte redação:

LOGRADOURO	BAIRRO	ZONA
R Terezinha Maria Meirelles	Santo Agostinho	ZR4

Art. 2º - Fica alterado o zoneamento da Rua Geraldo Magela Neiva, no Bairro Tamareiras, passando o Anexo III da Lei Complementar nº 31, de 04 de abril de 2011 a vigor com a seguinte redação:

LOGRADOURO	BAIRRO	ZONA
R Geraldo Magela Neiva	Tamareiras	ZC2

Art. 3º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE, AOS VINTE E NOVE DIAS DO MÊS DE JANEIRO DE 2026.

Documento assinado digitalmente
gouvbr LEANDRO TADEU MURTA DOS REIS CHAGAS
Data: 30/01/2026 14:29:57-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Leandro Tadeu Murta Chagas

Duodécimo Admunicipal
Documento assinado digitalmente
gouvbr ANDREIA CHAGAS DE ANDRADE
Data: 30/01/2026 10:45:56-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Dra. Andréia chagas de Andrade
Procuradora Geral

JOAO PAULO DA SILVA
PASSOS:10411761633
Assinado de forma digital por
JOAO PAULO DA SILVA
PASSOS:10411761633
Dados: 2026.01.29 14:29:26-0300

João Paulo Passos
Secretário Municipal de Planejamento

Camara Municipal de Conselheiro Lafaiete-16
-30-Jan-2026-17:22-068160-1/2

JUSTIFICATIVA

Sr. Presidente da Câmara Municipal,
Senhoras Vereadoras,
Senhores Vereadores,

Remete-se à Egrégia Casa Legislativa Projeto de Lei que ***“ALTERA O ANEXO III, DA LEI COMPLEMENTAR Nº 31, DE 04 DE ABRIL DE 2011 QUE DISPÕE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE, SUAS ALTERAÇÕES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”***

O presente Projeto de Lei tem como objetivo promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano no perímetro geográfico do Município de Conselheiro Lafaiete, de acordo com o inciso VIII do art. 30 da Constituição Federal.

Informa-se que aportou na Secretaria Municipal de Planejamento ofício nº 15/2025, de 28 de janeiro de 2026, do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano no qual solicitou a modificação do zoneamento urbano da Rua Terezinha Maria Meirelles (Bairro Santo Agostinho) e Rua Geraldo Magela Neiva (Bairro Tamareiras).

A Secretaria Municipal de Planejamento informou que a alteração do zoneamento da Rua Terezinha Maria Meirelles fundamenta-se em critérios técnicos, urbanísticos e estratégicos voltados ao desenvolvimento ordenado do município.

Trata-se de via localizada em região elevada e privilegiada, no topo de um morro, com vista panorâmica significativa, característica que historicamente atrai e favorece a implantação de empreendimentos verticais de maior porte, compatíveis com a categoria ZR4.

No que se refere à Rua Geraldo Magela Neiva, a Secretaria Municipal de Planejamento afirmou que a alteração decorre da dinâmica urbana já consolidada no local, marcada pela predominância de atividades comerciais e de prestação de serviços ao longo da via.

A ocupação existente evidencia clara vocação comercial, com estabelecimentos que atendem não apenas ao bairro, mas também a áreas adjacentes, contribuindo para a geração de emprego, renda e fortalecimento da economia local.

Enfim, a proposta visa a alteração da norma com objetivo de melhorar a aplicabilidade da legislação, em especial para possibilitar o ambiente comercial da cidade e seu desenvolvimento econômico do Município.

Assim, submete-se à apreciação da Egrégia Casa Legislativa o Projeto de Lei anexo, o qual espera-se ver discutido e aprovado

Ao ensejo, reitera-se reconhecimento de elevada estima e distinta consideração a toda Edilidade.

Documento assinado digitalmente
 LEANDRO TADEU MURTA DOS REIS CHAGAS
Data: 30/01/2026 14:29:57-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Leandro Tadeu Murta dos Reis Chagas
Prefeito Municipal

JOAO PAULO DA SILVA
PASSOS:10411761633

João Paulo Passos
Secretário Municipal de Planejamento

Conselheiro Lafaiete, 28 de janeiro de 2026.

Documento assinado digitalmente
 ANDRÉIA CHAGAS DE ANDRADE
Data: 30/01/2026 10:41:14-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Dra. Andréia Chagas de Andrade
Procuradora Geral

Assinado de forma digital por JOAO PAULO
DA SILVA PASSOS:10411761633
Dados: 2026.01.29 14:30:04 -03'00'



Ofício Nº PMCL/SEPLAN/026/2026
Conselheiro Lafaiete, 29 de janeiro de 2026.

À:

Procuradoria Geral do Município

Assunto: Solicitação de análise jurídica – Alteração de zoneamento urbano (CMDU).

Prezados,

A Secretaria Municipal de Planejamento vem, por meio deste, solicitar a análise jurídica quanto à viabilidade legal e aos procedimentos necessários para a alteração de zoneamento urbano, em atendimento à solicitação apresentada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU.

Após análise técnica das áreas e da dinâmica urbana local, verificou-se a necessidade de adequar o zoneamento vigente à realidade já consolidada do uso e ocupação do solo, bem como ao potencial urbanístico das vias analisadas, com vistas à promoção do ordenamento territorial, do adensamento compatível e da segurança jurídica.

Dessa forma, propõe-se a alteração de zoneamento das seguintes vias:

- Rua Terezinha Maria Meirelles – Bairro Santo Agostinho
Alteração de Zona Residencial ZR3 para Zona Residencial ZR4;
- Rua Geraldo Magela Neiva – Bairro Tamareiras
Alteração de Zona Comercial ZC5 para Zona Comercial ZC2.

I – DAS JUSTIFICATIVAS TÉCNICAS E URBANÍSTICAS

- Rua Terezinha Maria Meirelles – Bairro Santo Agostinho (ZR3 → ZR4)

A proposta de alteração do zoneamento da Rua Terezinha Maria Meirelles fundamenta-se em critérios técnicos, urbanísticos e estratégicos voltados ao desenvolvimento ordenado do município. Trata-se de via localizada em região elevada e privilegiada, no topo de um morro, com vista panorâmica significativa, característica que historicamente atrai e favorece a implantação de empreendimentos verticais de maior porte, compatíveis com a categoria ZR4.

Destaca-se, ainda, sua proximidade com a área central do município, o que confere elevada atratividade imobiliária e logística, contribuindo para a redução de deslocamentos urbanos e para uma ocupação mais racional do território. A topografia acidentada do local favorece, sob o ponto de vista técnico e econômico, projetos arquitetônicos verticais, tornando mais viável a implantação de edificações de maior gabarito.



A manutenção do zoneamento atual (ZR3) impõe limitações que não refletem a real capacidade de suporte urbano da via, tampouco seu potencial de adensamento qualificado. Ressalta-se que a alteração para ZR4 não implica ocupação desordenada, mas possibilita o adensamento controlado, condicionado ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos, ambientais e de infraestrutura previstos na legislação vigente.

- Rua Geraldo Magela Neiva – Bairro Tamareiras (ZC5 → ZC2)

No que se refere à Rua Geraldo Magela Neiva, a proposta de alteração decorre da dinâmica urbana já consolidada no local, marcada pela predominância de atividades comerciais e de prestação de serviços ao longo da via. A ocupação existente evidencia clara vocação comercial, com estabelecimentos que atendem não apenas ao bairro, mas também a áreas adjacentes, contribuindo para a geração de emprego, renda e fortalecimento da economia local.

O enquadramento atual em ZC5 não reflete adequadamente essa realidade consolidada, criando entraves normativos ao desenvolvimento regular das atividades econômicas existentes e à atração de novos investimentos. A alteração para ZC2 permitirá maior compatibilidade entre o uso efetivo do solo e o regramento urbanístico, conferindo segurança jurídica aos empreendedores, estimulando a regularização das edificações e fomentando o crescimento ordenado do comércio local, sem prejuízo à função social da cidade e à qualidade de vida urbana.

II – DO INTERESSE PÚBLICO

As alterações ora propostas encontram-se alinhadas aos princípios do desenvolvimento urbano sustentável, da função social da propriedade e da adequação do planejamento urbano à realidade fática, conforme dispõe a legislação urbanística e o Plano Diretor Municipal.

Diante do exposto, solicitamos a manifestação dessa Procuradoria quanto à legalidade das alterações pretendidas, bem como quanto à forma normativa adequada para sua efetivação.

Atenciosamente,

JOAO PAULO DA SILVA
PASSOS:10411761633
33

Assinado de forma digital
por JOAO PAULO DA SILVA
PASSOS:10411761633
-Dados: 2026.01.29 11:41:13
-03'00'

João Paulo da Silva Passos
Secretário de Planejamento

CMDU

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Conselheiro Lafaiete

OFÍCIO Nº 001/2026

Conselheiro Lafaiete, 28 de janeiro de 2026

À

Secretaria Municipal de Planejamento

Assunto: Solicitação de alteração de zoneamento urbano

Senhor Secretário, João Paulo Passos.

O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, com base no Art. 120, inciso II, da Lei Complementar nº 26, de 04 de agosto de 2010, vem, por meio deste, solicitar as providências necessárias para a atualização do zoneamento urbano no Município de Conselheiro Lafaiete, conforme deliberação deste Conselho.

Após análise das demandas apresentadas e dos estudos referentes ao uso e ocupação do solo, propõe-se a alteração do zoneamento das seguintes vias:

1. Rua Terezinha Maria Meirelles – Bairro Santo Agostinho

Alteração do zoneamento de ZR3 para ZR4;

2. Rua Geraldo Magela Neiva – Bairro Tamareiras

Alteração do zoneamento de ZC5 para ZC2.

A proposta de alteração fundamenta-se nas seguintes justificativas:

As alterações de zoneamento ora propostas decorrem de análise técnica e urbanística realizada no âmbito do CMDU, considerando a realidade atual de uso e ocupação do solo, a infraestrutura existente e o potencial de desenvolvimento das áreas envolvidas.

No caso da Rua Terezinha Maria Meirelles, trata-se de via situada em região com características favoráveis ao adensamento residencial controlado, próxima à área central do município e dotada de infraestrutura urbana compatível. O zoneamento atual (ZR3) não reflete plenamente o potencial construtivo da área, enquanto a alteração para ZR4 possibilita melhor aproveitamento da malha urbana existente, estimula a ocupação ordenada e contribui para a redução da expansão urbana horizontal, em consonância com os princípios do planejamento urbano sustentável.

Quanto à Rua Geraldo Magela Neiva, verifica-se a existência de dinâmica urbana consolidada com predominância de atividades comerciais e de prestação de serviços. A alteração do zoneamento de ZC5 para ZC2 visa adequar a legislação urbanística à realidade já estabelecida, conferindo maior segurança jurídica aos empreendedores, facilitando a regularização das atividades existentes e incentivando o fortalecimento da economia local, sem prejuízo à qualidade de vida da população.

De forma geral, as alterações propostas atendem ao interesse público, uma vez que promovem o ordenamento territorial, a adequação da legislação urbanística à realidade urbana, o uso racional da infraestrutura instalada e o desenvolvimento econômico equilibrado do município, observando os princípios da função social da propriedade e da cidade.

Diante do exposto, o CMDU solicita que essa Secretaria proceda à análise técnica e encaminhe a matéria para apreciação do Poder Legislativo, com a devida inclusão em pauta.

Sem mais para o momento, renovamos votos de estima e consideração.

