



Câmara Municipal de Manhuaçu

Lei provincial nº 2.407, de 05/11/1877 - Área 628,43 km² - Altitude 612 metros
Rua Hilda Vargas Leitão, 141 - Alfa Sul - CEP 36900-000 - Telefone: (33) 3331-1740

EMENDA ADITIVA, MODIFICATIVA E SUPRESSIVA nº 3 /2026

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR – PLC Nº 7 DE 2025

Ementa: Acrescenta dispositivos, altera a redação de artigos e anexos e suprime dispositivos do Projeto de Lei Complementar nº 7/2025, que “Institui o Plano Diretor Participativo do município de Manhuaçu-MG”.

Art. 1º: O art. 20 do Projeto de Lei Complementar nº 7/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 20 – Os conceitos do Zoneamento Urbano se aplicam à Sede Municipal e aos Distritos de Realeza, Santo Amaro de Minas, Vilanova, São Pedro do Avaí, Dom Corrêa, São Sebastião do Sacramento, Palmeiras do Manhuaçu e Ponte do Silva, assim como do povoado de Bom Jesus, pertencente ao Distrito de Santo Amaro de Minas, e estão representados nos Anexos III, IIIa e IIIb, sendo que o Anexo III se divide em duas seções:

I. Zoneamento Urbano da Sede Municipal;

II. Revogado;

III. Revogado;

IV. Zoneamento Urbano da Sede Municipal – AIA 1.

Parágrafo Primeiro - O Zoneamento Urbano do povoado de Bom Jesus será a referência para zoneamentos futuros de ocupações semelhantes.

Parágrafo Segundo - As áreas definidas nos anexos Anexos III, IIIa e IIIb como Zona Central (ZCE), Zona Pericentral (ZPC), Centralidade Local – (CentL), Zona de Diversificação Econômica (ZDE), Zona de Ocupação Controlada (ZOC), Zona Ocupação Moderada 1 (ZOM 1), Zona Ocupação Moderada 2 (ZOM 2), Zona Ocupação Moderada 3 (ZOM 3), Zona de Especial de Interesse Social (ZEIS 1), Zona de Especial de Interesse Social (ZEIS 2), passam a ser classificadas como Zona Antropizada (ZAN), com ressalva das áreas definidas como Zona de Empreendimentos de Porte e Industrial (ZEPI), Zona de Expansão

Câmara Municipal de Manhuaçu



PROTOCOLO GERAL 161/2026
Data: 24/02/2026 - Horário: 12:30
Legislativo - EMD 3/2026



Câmara Municipal de Manhauçu

Lei provincial nº 2.407, de 05/11/1877 - Área 628,43 km² - Altitude 612 metros
Rua Hilda Vargas Leitão, 141 - Alfa Sul - CEP 36900-000 - Telefone: (33) 3331-1740

Urbana (ZEU), Zona de Proteção Ambiental (ZPA), Área de Interesse Ambiental (AIA 2), Área de Interesse Urbanístico (AIU 1), Área de Interesse Urbanístico (AIU 2).

Art. 2º: O art. 22, I, do Projeto de Lei Complementar nº 7/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

I. Zona Antropizada (ZAN) – corresponde aos locais consolidados até a promulgação desta lei.

Art. 3º: O art. 23, inciso I, do Projeto de Lei Complementar nº 7/2025 passa a vigorar a com a seguinte redação:

I. Áreas de Interesse Ambiental (AIA) – correspondem às áreas de interesse de preservação do patrimônio ambiental urbano, compreendendo duas categorias:

a) AIA 1 – correspondem aos lotes ocupados em ambas as margens do rio Manhauçu e de quaisquer outros cursos d'água presentes na Sede Municipal e nas sedes dos distritos, em áreas urbanas consolidadas conforme disposto na Lei Federal 12.651/2012 e na Lei Estadual 14.285/2021, onde será possível ampliar a ocupação, somente verticalmente, e, em caso de nova ocupação, esta deverá respeitar o limite do terreno ocupado pela edificação anterior.

i. *revogado;*

ii. *revogado;*

iii. *revogado;*

Parágrafo Primeiro: Em todos os casos deverá ser requerido o licenciamento/dispensa ambiental.

Paragrafo Segundo: Imóveis que possuam comprovação de existência anterior ao ano de 2000, não possui área de preservação permanente, nem área não edificante.

Art. 4º: O art. 33, alínea “c”, do Projeto de Lei Complementar nº 7/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

c)Uso Residencial Multifamiliar Vertical, correspondendo a várias moradias por lote, agrupadas verticalmente:

i. Residencial Multifamiliar Vertical de Baixa Densidade – até 8 pavimentos;



Câmara Municipal de Manhauçu

Lei provincial nº 2.407, de 05/11/1877 - Área 628,43 km² - Altitude 612 metros
Rua Hilda Vargas Leitão, 141 - Alfa Sul - CEP 36900-000 - Telefone: (33) 3331-1740

ii. Residencial Multifamiliar Vertical de Média Densidade – até 30 pavimentos;

iii. Residencial Multifamiliar Vertical de Alta Densidade – a partir 31 pavimentos.

Art. 5º: O art. 34 do Projeto de Lei Complementar nº 7/2025 passa a vigorar a com a seguinte redação:

Art. 34 – Para o uso Residencial Multifamiliar Vertical de Alta Densidade, será exigida a elaboração de Relatório de Impacto na Circulação Simplificado (RIC-s), os quais os critérios limitadores deverão ser estipulados através de Decreto, considerado os seguintes aspectos:.

Art. 6º: Acrescenta-se o § 3º ao art. 36 do Projeto de Lei Complementar nº 7/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

§ 3º - Em caso de necessidade de prorrogação do alvará de construção, o pedido deverá ser realizado anteriormente ao vencimento, sob pena de indeferimento do pedido de prorrogação.

Art. 7º: Acrescenta-se o § 6º ao art. 43 do Projeto de Lei Complementar nº 7/2025 passa a vigorar a com a seguinte redação:

§ 6º - Excetuam-se dos parâmetros de afastamentos acima as áreas localizadas na Zona Antropizada (ZAN) nos seguintes termos:

I. Não serão exigidos afastamentos laterais e fundos. Afastamento frontal é obrigatório até que o passeio atinja o mínimo de 2 metros;

II. Sobre o recuo frontal poderá ser realizado balanço, varanda, marquises e pergolados;

III. Em caso de abertura de janelas, realização de fazer eirado, terraço ou varanda, deverá ser respeitado o direito de vizinhança conforme estabelecido em legislação federal.

Art. 8º: O art. 45, inciso I, do Projeto de Lei Complementar nº 7/2025 passa a vigorar a com a seguinte redação:

I. beirais, marquises ou pergolados, limitando em 1,00m (um metro) o avanço permitido, sendo obrigatória a canalização das águas pluviais, desde que tenha ocorrido o afastamento frontal;

Art. 9º: O art. 50 do Projeto de Lei Complementar nº 7/2025 passa a vigorar a com a seguinte redação:



Câmara Municipal de Manhauçu

Lei provincial nº 2.407, de 05/11/1877 - Área 628,43 km² - Altitude 612 metros
Rua Hilda Vargas Leitão, 141 - Alfa Sul - CEP 36900-000 - Telefone: (33) 3331-1740

Art. 50- As edificações deverão dispor de áreas para estacionamento e acomodação de veículos e, quando for o caso, de faixas de acumulação de veículos, áreas para carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros, nas dimensões mínimas estabelecidas no Anexo VIII – Vagas Mínimas para Estacionamento e no Anexo IX – Faixa de Acumulação de Veículos desta Lei.

Art. 10: O art. 52, § 7º, inciso I, alínea “t” do Projeto de Lei Complementar nº 7/2025 passa a vigorar a com a seguinte redação:

t) *revogado*;

Art. 11: O art. 63, § 3º do Projeto de Lei Complementar nº 7/2025 passa a vigorar a com a seguinte redação:

§ 3º – Os Condomínios Fechados serão admitidos na Zona Urbana do Município, conforme estabelecida neste Plano Diretor.

Art. 12: O art. 64 do Projeto de Lei Complementar nº 7/2025 passa a vigorar a com a seguinte redação:

Art. 64 – No processo de registro de Condomínios Fechados não serão obrigatórios a transferência de área pública institucional.

§ 1º *revogado*;

§2º *revogado*.

Art. 13: Acrescenta-se o inciso V ao § 2º do art. 64, do Projeto de Lei Complementar nº 7/2025 passa a vigorar a com a seguinte redação:

§ 2º – Mediante deliberação da comissão municipal responsável pela análise dos projetos, o pagamento em espécie de que trata o parágrafo anterior poderá ser substituído por:

- I. obras de infraestrutura urbana;
- II. construção e/ou melhorias em unidades habitacionais em núcleos urbanos informais e em situação de risco e vulnerabilidade;
- III. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV. implantação de espaços públicos, preferencialmente em bairros periféricos e sedes dos distritos;
- V. reformas de prédios públicos municipais.

Art. 14: O art. 69 do Projeto de Lei Complementar nº 7/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:



Câmara Municipal de Manhauçu

Lei provincial nº 2.407, de 05/11/1877 - Área 628,43 km² - Altitude 612 metros
Rua Hilda Vargas Leitão, 141 - Alfa Sul - CEP 36900-000 - Telefone: (33) 3331-1740

Art. 69 – O Cartório de Registro de Imóveis comunicará ao órgão municipal competente os pedidos de registro de empreendimentos, além da necessária publicação no Diário Oficial do Município, não sendo permitido o registro de frações ideais no caso de condomínios não aprovados pelo Município ou o registro de frações ideais de terreno com localização, numeração ou metragem, caracterizando parcelamento do solo.

Art. 15: O art. 94 do Projeto de Lei Complementar nº 7/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 94 – O valor da OAU corresponde 0,5% (meio por cento) da valorização havida com a alteração de uso e será calculada pela fórmula: $VO=0,5(VU-VA)$, onde:

Art. 16: O art. 156 do Projeto de Lei Complementar nº 7/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 156 – São considerados imóveis não edificados terrenos e glebas não parcelados e lotes com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), situados no interior do perímetro urbano da Sede Municipal de Manhauçu, vazios há mais de dez anos contados a partir da aprovação deste Plano Diretor.

Art. 17: O art. 158, inciso I, do Projeto de Lei Complementar nº 7/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

I. abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades;

Art. 18: O art. 262, inciso II, do Projeto de Lei Complementar nº 7/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

II- Sem comprovação documental, conforme exigido no inciso IV do artigo 263;

Art. 19: O art. 265 do Projeto de Lei Complementar nº 7/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 265 - O Poder Executivo, através do setor competente, exigirá do proprietário, durante a tramitação do processo, a comprovação da existência da edificação e a apresentação do comprovante de pagamento integral ou primeira parcela da guia do recolhimento da contrapartida financeira, a ser regulamentada por decreto, para regularização da edificação.



Câmara Municipal de Manhauçu

Lei provincial nº 2.407, de 05/11/1877 - Área 628,43 km² - Altitude 612 metros
Rua Hilda Vargas Leitão, 141 - Alfa Sul - CEP 36900-000 - Telefone: (33) 3331-1740

Art. 20: O anexo IV do Projeto de Lei Complementar nº 7/2025 passa a vigorar a com a seguinte redação:

Anexo IV – Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano por Zonas

Zonas	ZAN	ZCE	ZPC	ZDE	CentL	ZOC	ZOM 1	ZOM 2	ZOM 3	ZEIS 1 e 2	ZEPI	ZEU	ZPA
Usos													
Residencial Unifamiliar	A	A	A	NA	A	A	A	A	A	A	AC	A	Não é permitido o parcelamento do solo. A ocupação é permitida apenas para usos institucionais e instalação de equipamentos de esporte e lazer, mediante análise e aprovação pelos Conselhos pertinentes.
Residencial Multifamiliar Horizontal	A	A	A	NA	A	A	NA	A	A	A	AC	A	
Residencial Multifamiliar Vertical Baixa Densidade	A	A	A	A	A	A	NA	A	A	A	AC	A	
Residencial Multifamiliar Vertical Média Densidade	A	A	NA	A	A	A	NA	A	A	A	AC	A	
Residencial Multifamiliar Vertical Alta Densidade	A	A	NA	A	NA	AC	NA	NA	A	NA	AC	A	
Econômico de Pequeno Porte (atendimento local)	A	A	A	A	A	AC	AC	A	A	A	AC	A	
Econômico de Médio Porte (atendimento municipal)	A	A	NA	A	A	AC	NA	AC	AC	NA	A	A	
Econômico de Grande Porte (atendimento regional)	AC	AC	NA	A	NA	AC	NA	NA	NA	NA	A	A	
Usos Especiais	AC	NA	NA	NA	NA	AC	NA	NA	NA	NA	A	AC	
Misto	AC	A	A	A	A	AC	NA	A	A	A	AC	A	
Institucional de Pequeno e Médio Porte	AC	A	NA	A	A	AC	NA	A	A	A	AC	A	
Institucional de Grande Porte	AC	AC	NA	A	NA	AC	NA	AC	A	NA	AC	A	
Econômico/Industrial de Médio Porte	AC	NA	NA	NA	NA	AC	NA	NA	NA	NA	A	AC	
Econômico/Industrial de Grande Porte	AC	NA	NA	NA	NA	AC	NA	NA	NA	NA	A	AC	

A = Admitido; NA = Não Admitido; AC = Admitido sob Condições

Art. 21: O anexo V do Projeto de Lei Complementar nº 7/2025 passa a vigorar a com a seguinte redação:

Anexo V – Parâmetros Urbanísticos por Zonas

Parâmetros Zonas	IQ _{max} (%)	C _{Amin}	C _{Abas}	C _{Amax}	IP _{min} (%)	Afastamentos mínimos (metros)				GAB (n° max de pavimentos)
						Frontais		Laterais	Fundos	
						Vias Locais	Vias Estruturantes			
ZAN	100	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	10	1	1	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
ZCE	80	0,10	10	12	10	1,5	2	(*)	1,5	20
ZPC	80	0,10	2,5	2,5	10	1,5	2	1,5	1,5	4
ZDE	70	0,10	5	6	10	1,5	2	(*)	1,5	8
CentL	80	0,10	4	5	10	1,5	2	(*)	1,5	6
ZOC	80	0,10	2,5	2,5	10	1,5	2	1,5	1,5	4
ZOM 1	60	0,10	2	2	10	1,5	2	1,5	1,5	4
ZOM 2	80	0,10	4	5	10	1,5	2	1,5	1,5	6
ZOM 3	80	0,10	5	8	10	1,5	2	(*)	1,5	12
ZEIS 1	Áreas já ocupadas devem ser regularizadas mediante programas de regularização de interesse social.									
ZEIS 2	80	Não se aplica	2,5	4	10	1,5		1,5	2	5
ZEP	70	0,10	2,5	3	10	Não se aplica	5	3	3	4
ZEU	60	0,10	4	A definir no projeto de ocupação	20	2	3	(*)	3	A definir no projeto de ocupação
ZPA	Não é permitido o parcelamento do solo. A ocupação é permitida apenas para usos institucionais e instalação de equipamentos de esporte e lazer, mediante análise e aprovação pelos Conselhos pertinentes.									

(*) Os Afastamentos Laterais na ZDE, CentL, ZOM 3e ZE U seguirão a seguinte fórmula, em edificações acima de 4 pavimentos: $AL = 1,50 +$



Câmara Municipal de Manhauçu

Lei provincial nº 2.407, de 05/11/1877 - Área 628,43 km² - Altitude 612 metros
Rua Hilda Vargas Leitão, 141 - Alfa Sul - CEP 36900-000 - Telefone: (33) 3331-1740

0,25cm x (NP – 4) sendo AL = Afastamento Lateral e NP = Número de Pavimento

** Afastamento nos fundos obrigatório quando confrontante com outro lote.

*** A TPmin (Taxa de Permeabilidade mínima) poderá ser através de jardins suspenso.

Art. 13: O art. 276 do Projeto de Lei Complementar nº 7/2025 passa a vigorar a com a seguinte redação:

Art.276 – Esta lei entra em vigor 1 (um) ano após sua publicação, revogando-se todas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 01, de 25 de julho de 2017 e a Lei Complementar nº 03, de 23 de outubro de 2017.

Atenciosamente,

Marcelino de Jesus Dornelas
Vereador Presidente da CCJ

Gilson Cesar da Costa
Vereador Vice-Presidente da CCJ

Kelson Santana dos Santos
Vereador Relator da CCJ

Kilder Barbosa Perígolo
Vereador

Cleber da Penha Benfica
Vereador



Câmara Municipal de Manhuaçu

Lei provincial nº 2.407, de 05/11/1877 - Área 628,43 km² - Altitude 612 metros
Rua Hilda Vargas Leitão, 141 - Alfa Sul - CEP 36900-000 - Telefone: (33) 3331-1740

JUSTIFICATIVA

A presente Emenda Aditiva, Modificativa e Supressiva ao Projeto de Lei Complementar nº 7/2025 tem por finalidade aperfeiçoar o texto do Plano Diretor Participativo do Município de Manhuaçu, promovendo maior segurança jurídica, coerência urbanística e adequação à realidade territorial consolidada do Município.

A proposta promove a criação da Zona Antropizada (ZAN), reconhecendo formalmente as áreas urbanas já consolidadas, evitando insegurança jurídica aos proprietários e empreendedores e adequando o ordenamento territorial à dinâmica urbana existente.

No tocante às Áreas de Interesse Ambiental (AIA 1), a emenda harmoniza o texto com a legislação federal e estadual vigente, garantindo proteção ambiental sem inviabilizar a regularização e a manutenção de edificações consolidadas, especialmente nas margens do Rio Manhuaçu.

A regulamentação do uso Residencial Multifamiliar Vertical estabelece parâmetros objetivos de densidade, exigindo Relatório de Impacto na Circulação Simplificado para empreendimentos de alta densidade, assegurando equilíbrio entre desenvolvimento urbano e mobilidade.

A flexibilização dos afastamentos na Zona Antropizada busca compatibilizar o Plano Diretor com a malha urbana já consolidada, especialmente no centro da cidade e bairros tradicionais.

No que se refere aos Condomínios Fechados, a proposta ajusta a possibilidade de inserção deste tipo de empreendimento em todo o município, não ficando restrito ao distrito sede.

A alteração no cálculo da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OAU) adequa o percentual para 0,5%, tornando o instrumento mais viável



Câmara Municipal de Manhauçu

Lei provincial nº 2.407, de 05/11/1877 - Área 628,43 km² - Altitude 612 metros
Rua Hilda Vargas Leitão, 141 - Alfa Sul - CEP 36900-000 - Telefone: (33) 3331-1740

economicamente, incentivando a regularização e promovendo desenvolvimento ordenado.

Por fim, o prazo de vacatio legis de 1 (um) ano visa permitir adequada adaptação da administração pública, dos profissionais técnicos e da sociedade às novas regras urbanísticas.

Diante do exposto, a presente emenda visa fortalecer o desenvolvimento sustentável, garantir segurança jurídica e promover justiça urbanística no Município de Manhauçu.

Manhauçu, 20 de fevereiro de 2026.

Marcelino de Jesus Dornelas – PL
Vereador Presidente da CCJ

Gilson Cesar da Costa – União Brasil
Vereador Vice-Presidente da CCJ

Kelson Santana dos Santos – PSD
Vereador Relator da CCJ

Kilder Barbosa Perígolo – União Brasil
Vereador

Cleber da Penha Benfica – PL
Vereador