



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 09 /2022

Altera o Capítulo II – Do Zoneamento, do Título VI – Do Uso e Ocupação do Solo do Plano Diretor Municipal, considerando as alterações introduzidas pela Lei Municipal n.º 6.512/2020 e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Pará de Minas aprova a seguinte Lei, e eu, em nome do povo, a sanciono:

Art. 1.º Para os efeitos desta lei, o Município de Pará de Minas fica dividido em 03 (três) zonas distintas:

I – A Zona Urbana do Distrito Sede e sua Zona de Expansão são constituídos pelos limites constantes do Anexo I desta Lei;

II – A Zona Urbana e a Zona de Expansão dos demais Distritos, composta pelos Distritos de Ascensão, Bom Jesus do Pará, Carioca, Córrego do Barro, Tavares de Minas e Torneiros, são constituídos pelos limites constantes do Anexo II desta Lei;

III – Zona Rural, composta por todos os Povoados e Comunidades descritos no Apêndice I do Plano Diretor, passa a vigorar conforme Anexo III desta Lei.

Parágrafo único. Em todas as zonas descritas, prevalecem as delimitações registradas nos órgãos de controle e monitoramento da questão fundiária nacional (INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária e IGA – Instituto de Geociência Aplicada).

Art. 2.º A Zona Urbana da Sede e também dos Distritos, subdivide-se em Zona Residencial 1 (ZR-1), Zona Residencial 2 (ZR-2), Zona Residencial 3 (ZR-3), Zona Comercial (ZC), Zona Mista (ZM) e Zonas Industriais (ZI), a saber:

I – A Zona Comercial (ZC), Zona Mista (ZM), Zona Residencial 1 (ZR-1), Zona Residencial 2 (ZR-2), Zona Residencial 3 (ZR-3), e Zona Industrial (ZI), estão detalhadas no Apêndice II do Plano Diretor Municipal, com suas alterações;

II – A Zona Residencial 2 (ZR-2) é composta por todas as demais áreas das zonas urbanas da Sede e Distritos com seus logradouros e espaços públicos. Todas as suas esquinas e praças são consideradas como Zona Mista, exceto aquelas detalhadas no Apêndice II do Plano Diretor Municipal com suas alterações, que atenderão ao zoneamento determinado neste referido apêndice.



Art. 3.º As Zonas descritas no *caput* do Art. 2º têm características e orientações específicas para tornar os usos compatíveis e garantir salubridade aos habitantes.

§1.º As Zonas Comerciais (ZC) serão destinadas à instalação do comércio e da prestação de serviços como: lojas, bancos, escritórios, consultórios, postos de saúde, escolas, creches, funerárias, clínicas, hotéis, casas de diversão, garagens, estacionamentos, clubes, associações, postos de serviços automotivos, instalações similares do setor terciário da economia e pequenas indústrias como marcenarias, serralherias, confecções, alimentícios, panificadoras, confeitarias, artesanais, gráficas e similares.

§2.º Na Zona Comercial (ZC) poderá o Poder Público Municipal autorizar a construção para fins residenciais.

§3.º As indústrias a serem instaladas nas Zonas Comerciais e Zonas Mistas deverão ser analisadas previamente por uma Comissão, formada por Técnicos Habilitados da Municipalidade, que emitirá parecer favorável ou não pela pretensa instalação, solicitando ao requerente laudos e dispositivos que promovam a proteção ao meio ambiente e isolamento acústico garantindo a segurança tanto interna quanto de terceiros.

§4.º As indústrias, comércios e demais serviços já instalados regularmente têm seu funcionamento resguardado e autorizado, observadas as condições de atendimento à legislação vigente relativa à poluição ambiental, atmosférica, sonora e visual.

§5.º As Zonas Industriais (ZI) serão destinadas à instalação de indústrias e também empresas dos mais diversos ramos e segmentos, resguardada a obediência aos preceitos legais de sustentabilidade e normas de edificação.

§6.º As Zonas Mistas (ZM) serão destinadas tanto para fins residenciais quanto para a instalação de empresas nos mesmos moldes da Zona Comercial, exceto para as condições de edificação.

§7.º A Zona Residencial 1 (ZR-1), é destinada ao uso exclusivo de residências unifamiliares, incluindo-se o entorno das praças e esquinas entre vias localizadas nesta zona, exceto aquelas eventualmente inseridas no Apêndice II, que atenderão ao zoneamento determinado neste referido apêndice.

§8.º A Zona Residencial 3 (ZR-3), é destinada tanto para fins residenciais quanto para a instalação de empresas nos mesmos moldes da Zona Comercial (ZC), exceto para as condições de edificação, que deverão atender aos parâmetros construtivos da Zona Residencial 3 (ZR-3).

§9.º As instalações destinadas à realização de cultos religiosos, independentes de





crença ou tipo, poderão ser edificadas em qualquer zona, exceto na Zona Residencial 1 (ZR-1) e Zona Industrial (ZI).

§10 As edificações destinadas aos equipamentos públicos e comunitários, instituições de ensino, clubes, agremiações sociais e esportivas similares poderão ser edificadas em quaisquer das zonas, exceto na Zona Industrial, desde que sejam previamente analisadas e aprovadas pela comissão formada por Técnicos Habilitados da Municipalidade.

§11 As edificações hospitalares poderão ser erigidas em qualquer uma das zonas, desde que atendam à legislação Municipal, Estadual e Federal vigente.

§12 As instalações destinadas ao comércio, armazenamento, acondicionamento e manipulação de qualquer natureza de materiais recicláveis (papel, plástico, metais ferrosos e não ferrosos e outros) só poderão ser edificadas nos Distritos Industriais, Zona Comercial e Zona Mista, ficando subordinadas à análise prévia dos Órgãos competentes da Municipalidade.

§13 Profissionais Liberais, sede ou filiais administrativas de sociedades empresariais e civis e microempreendedores individuais poderão ter suas atividades autorizadas pelo Poder Público Municipal na Zona Residencial 1 (ZR-1), Zona Residencial 2 (ZR-2) e na Zona Residencial 3 (ZR-3), desde que não desempenhem atividades poluentes e obedeçam aos parâmetros construtivos definidos na Legislação Municipal de Regência, ressalvadas as hipóteses previstas no caput do artigo 19 desta Lei.

Art. 4.º Ficam definidos índices, coeficientes, taxas, recuos, afastamentos e altura máxima de edificações que serão adotados a partir da vigência desta Lei, quais sejam:

I – Coeficiente de Aproveitamento do terreno (CA)

Índice calculado pela razão entre área total construída e área do terreno.

$$CA = \frac{\text{Área total construída}}{\text{Área do terreno}}$$

§1.º Considera-se o resultado até a 2ª casa decimal, utilizando-se o arredondamento universal, quando for o caso.

Exemplos:

$$\begin{aligned} &1 - \text{Área Construída: } 450 \text{ m}^2 \\ &\quad \text{Área do terreno: } 360 \text{ m}^2 \\ &CA = 450 \text{ m}^2 / 360 \text{ m}^2 \quad 1,25 \end{aligned}$$





2 – Área Construída: 650 m²

Área do terreno: 360 m²

$$CA = 650 \text{ m}^2 / 360 \text{ m}^2 = 1,80555 \quad 1,81$$

3 – Área Construída: 645 m²

Área do terreno: 360 m²

$$CA = 645 \text{ m}^2 / 360 \text{ m}^2 = 1,79166 \quad 1,79$$

§2.º No cálculo de área total construída desconsidera-se para efeito de CA as seguintes áreas:

- a – garagens;
- b – pilotis de uso exclusivo para lazer e convivência destinado a uso comum em edifícios;
- c – varandas e sacadas;
- d – escadarias em áreas comuns de edifícios, poços de elevadores, casas de máquinas e caixas d'água.

II – Índice de Permeabilidade

É o percentual do terreno reservado ao escoamento natural das águas até o lençol freático. Este percentual define a área que estará livre para a natural permeabilidade das águas, favorecendo as condições ambientais e redução da demanda por vazão na rede pública pluvial. Serão considerados no cálculo do índice de permeabilidade, além do solo livre natural, as caixas vazadas de drenagem executadas com brita ou areia, blocos vazados verticalmente (pavigrama), canteiros, jardins, áreas gramadas e, mediante projeto e análise da profundidade do lençol freático através de Laudo Técnico emitido por empresa ou profissional competente para tal, a construção de drenos verticais, cuja área a ser computada no índice perfaz suas paredes verticais e o fundo. Pavimentos drenantes também são considerados e sua área a ser computada será definida mediante laudo técnico emitido por empresa ou entidade competente para tal.

Parágrafo Único. O Índice de Permeabilidade poderá ser reduzido percentualmente mediante a apresentação de projeto de construção de dispositivo de coleta e amortecimento de águas pluviais, provenientes de telhados, lajes e áreas descobertas, cujo objetivo seja a retenção temporária destas águas, liberando-as de modo mais lento à rede pública. A redução do Índice de Permeabilidade, para efeito desta lei, estará condicionada à construção deste dispositivo, cujo volume será tal que, cada 200 (duzentos) litros de capacidade equivalerão a 1 m² (um metro quadrado) de área permeável.

III – Afastamento

É a distância em projeção, entre a construção e as divisas laterais e de fundo.



IV – Altura Máxima

É a altura máxima permitida para edificações, independente do número de pavimentos, medida a partir do ponto frontal mais alto do terreno, relativo ao greide da via pública, até a laje de cobertura do último pavimento.

Desconsideram-se no cálculo da altura máxima, as estruturas destinadas às caixas d'água, casa de máquinas, antenas, platibandas, domus e telhados.

V – Recuo Frontal

É a distância, medida em linha perpendicular, do alinhamento do terreno até a edificação.

Em casos de lotes de esquina, o recuo frontal é considerado também para todas as divisas com vias públicas.

VI – Edificação

Construção coberta destinada a abrigar qualquer atividade humana.

VII – Taxa de Ocupação

Índice calculado pela razão entre a área de projeção da edificação e a área total do terreno:

$$TO = \frac{\text{Área da projeção da edificação}}{\text{Área do terreno}}$$

Parágrafo Único. Em cada uma das zonas serão aplicados os ditames deste artigo (incisos I, II, III, IV, V, VI, VII), adequados ao tipo de edificação específico de cada uma delas.

Art. 5.º Ficam definidos os seguintes índices para as edificações da Zona Comercial (ZC):

- I – coeficiente de aproveitamento máximo: 7 (sete);
- II – índice de permeabilidade mínimo: 10% (dez por cento);
- III – afastamentos mínimos:

- a) até a altura de 15,5 (quinze vírgula cinco) metros: 0 (zero);
- b) acima de 15,5 (quinze vírgula cinco) metros: a partir do ponto mais alto do terreno em seu alinhamento com a via pública = 1,5 m (um metro e meio), exceto caixas de escada, poços para elevadores e parede de caixas d'água que poderão ter recuo mínimo igual a 0 m



(zero metro);

IV – altura máxima: livre;

V – recuo frontal mínimo: 0 (zero);

VI – taxa de ocupação máxima: 95% (noventa e cinco por cento).

Parágrafo Único. Estes índices se aplicam a todas as edificações da Zona Comercial, inclusive aquelas destinadas à habitação.

Art. 6.º Ficam definidos os seguintes índices para as edificações da Zona Mista (ZM), destinadas ao uso empresarial ou misto:

I – coeficiente de aproveitamento máximo: 2,80 (dois vírgula oitenta);

II – índice de permeabilidade mínimo: 10% (dez por cento);

III – afastamento mínimo: 0 (zero);

IV – altura máxima: 18,5 m (dezoito metros e meio);

V – recuo frontal mínimo: 0 (zero);

VI – taxa de ocupação máxima: 95% (noventa e cinco por cento).

Parágrafo Único. Estes índices se aplicam a todas as edificações da Zona Mista, inclusive aquelas destinadas à habitação.

Art. 7.º Ficam definidos os seguintes índices para a Zona Mista (ZM), para as edificações destinadas exclusivamente à habitação, localizadas em lotes que não estejam em esquinas:

I – coeficiente de aproveitamento máximo: 2,80 (dois vírgula oitenta);

II – índice de permeabilidade mínimo: 20% (vinte por cento);

III – afastamento mínimo: 0 (zero);

IV – altura máxima: 18 m (dezoito metros);

V – recuo frontal mínimo: 3 m (três metros);

VI – taxa de Ocupação máxima: 65% (sessenta e cinco por cento).

Parágrafo Único. Serão permitidos, na área do recuo frontal, respeitada a largura do passeio definida na data de aprovação do loteamento em questão, a construção de:

- a) fechamento frontal no alinhamento, ou recuado, em alvenaria, grade, vidro;
- b) corredores de acesso (entre o alinhamento e a edificação), com a largura máxima de 1,70 (um vírgula setenta metros), cobertos ou descobertos, limitados por paredes de alvenaria, painéis, alambrados ou cercas vivas;
- c) portaria e/ou guarita com área máxima construída de 6 m² (seis metros quadrados) e altura máxima de 3 m (três metros);



- d) lixeiras e caixas para correspondências;
- e) abrigo para cilindros de gás com área até 2 m² (dois metros quadrados), com acesso pela área interna do terreno e altura máxima de 2 m (dois metros).

Art. 8.º Ficam definidos os seguintes índices para a Zona Mista (ZM), para as edificações destinadas exclusivamente às habitações localizadas em lotes que estejam em esquinas:

- I – coeficiente de aproveitamento máximo: 2,80 (dois vírgula oito);
- II – índice de permeabilidade mínimo: 20% (vinte por cento);
- III – afastamento mínimo: 0 (zero);
- IV – altura máxima: 18 m (dezoito metros);**
- V – recuo frontal mínimo: 3 m (três metros) para todas as ruas;
- VI – taxa de ocupação máxima: 80% (oitenta por cento).

Parágrafo Único. Serão permitidos, na área do recuo frontal, respeitada a largura do passeio definida na data de aprovação do loteamento em questão, a construção de:

- a) fechamento frontal no alinhamento, ou recuado, em alvenaria, grade, vidro;
- b) corredores de acesso (entre o alinhamento e a edificação), com a largura máxima de 1,70 m (um vírgula setenta metros), cobertos ou descobertos, limitados por paredes de alvenaria, painéis, alambrados ou cercas vivas;
- c) portaria e/ou guarita com área máxima construída de 6 m² (seis metros quadrados) e altura máxima de 3 m (três metros);
- d) lixeiras e caixas para correspondências;
- e) abrigo para cilindros de gás com área até 2 m² (dois metros quadrados), com acesso pela área interna do terreno e altura máxima de 2 metros (dois metros).

Art. 9.º Ficam definidos os seguintes índices para as edificações da Zona Residencial I (ZR-1):

- I – coeficiente de aproveitamento máximo: 2 (dois);
- II – índice de permeabilidade mínimo: 20% (vinte por cento);
- III – afastamento mínimo: 0 (zero);
- IV – altura máxima: 12 m (doze metros);**
- V – recuo frontal mínimo: 3 m (três metros);
- VI – taxa de ocupação máxima: 65% (sessenta e cinco por cento);
- VII – número máximo de unidades habitacionais independentes: 1 (uma).

§ 1.º Serão permitidos, na área do recuo frontal, respeitada a largura do passeio definida na data de aprovação do loteamento em questão, a construção de:



- a) fechamento frontal no alinhamento, ou recuado, em alvenaria, grade, vidro;
- b) corredores de acesso (entre o alinhamento e a edificação), com a largura máxima de 1,70 m (um vírgula setenta metros), cobertos ou descobertos, limitados por paredes de alvenaria, painéis, alambrados ou cercas vivas;
- c) portaria e/ou guarita com área máxima construída de 6 m² (seis metros quadrados) e altura máxima de 3 m (três metros);
- d) lixeiras e caixas para correspondências;
- e) abrigo para cilindros de gás com área até 2 m² (dois metros quadrados), com acesso pela área interna do terreno e altura máxima de 2 (dois) metros.

§ 2.º A partir da publicação desta lei, o zoneamento de que trata este artigo somente se aplicará em loteamentos fechados, atendendo a requerimento do empreendedor na fase de análise do projeto e mediante deferimento da autoridade competente, observadas as exceções previstas no Anexo I – Apêndice II da lei vigente.

Art. 10 Ficam definidos os seguintes índices para as edificações da Zona Residencial 2 (ZR-2):

- I – coeficiente de aproveitamento máximo: 2,8 (dois vírgula oito);
- II – índice de permeabilidade mínimo: 20% (vinte por cento);
- III – afastamento mínimo: 0 (zero);
- IV – altura máxima: 18 m (dezoito metros);**
- V – recuo frontal mínimo: 3 m (três metros);
- VI – Taxa de ocupação máxima: 65% (sessenta e cinco por cento).

Parágrafo Único: Serão permitidos, na área do recuo frontal, respeitada a largura do passeio definida na data de aprovação do loteamento em questão, a construção de:

- a) fechamento frontal no alinhamento, ou recuado, em alvenaria, grade, vidro;
- b) corredores de acesso (entre o alinhamento e a edificação), com a largura máxima de 1,70 m (um vírgula setenta metros), cobertos ou descobertos, limitados por paredes de alvenaria, painéis, alambrados ou cercas vivas;
- c) portaria e/ou guarita com área máxima construída de 6 m² (seis metros quadrados) e altura máxima de 3 m (três metros);
- d) lixeiras e caixas para correspondências;
- e) abrigo para cilindros de gás com área até 2 m² (dois metros quadrados), com acesso pela área interna do terreno e altura máxima de 2 m (dois metros).

Art. 11 Ficam definidos os seguintes índices para as edificações da Zona Residencial 3 (ZR-3):

- I – coeficiente de aproveitamento máximo: 2,0 (dois);



- II – índice de permeabilidade mínimo: 20% (vinte por cento);
- III – afastamento mínimo: 0 (zero);
- IV – altura máxima: 9,5 m (nove metros e meio);**
- V – recuo frontal mínimo: 3 m (três metros);
- VI – Taxa de ocupação máxima: 80% (oitenta por cento).

Parágrafo Único. Serão permitidos, na área do recuo frontal, respeitada a largura do passeio definida na data de aprovação do loteamento em questão, a construção de:

- a) fechamento frontal no alinhamento, ou recuado, em alvenaria, grade, vidro;
- b) corredores de acesso (entre o alinhamento e a edificação), com a largura máxima de 1,70 m (um vírgula setenta metros), cobertos ou descobertos, limitados por paredes de alvenaria, painéis, alambrados ou cercas vivas;
- c) portaria e/ou guarita com área máxima construída de 6 m² (seis metros quadrados) e altura máxima de 3 m (três metros);
- d) lixeiras e caixas para correspondências;
- e) abrigo para cilindros de gás com área até 2 m² (dois metros quadrados), com acesso pela área interna do terreno e altura máxima de 2 m (dois metros).

Art. 12 Será permitido o Desmembramento Especial, de construções independentes, erguidas em um mesmo lote e que estejam lançadas no Cadastro Imobiliário do Município de Pará de Minas **até a data de 31/12/2019**, ou que comprovem, por meio de documentos, a existência de tais construções **em data anterior a 31/12/2019**, respeitando-se o limite mínimo de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e **testada de 5 m (cinco metros), para cada unidade desmembrada**, e demais parâmetros da Legislação Federal pertinente.

Art. 13 Ficam definidos os seguintes índices para as edificações das Zonas Industriais (ZI):

- I – coeficiente de aproveitamento máximo: 2,8 (dois vírgula oito);**
- II – índice de permeabilidade mínimo: 20% (vinte por cento);
- III – afastamento mínimo: 0 (zero);
- IV – altura máxima: livre;
- V – recuo frontal mínimo: 0 (zero);**
- VI – taxa de ocupação máxima: 80% (oitenta por cento).**

Parágrafo Único: Serão permitidos, na área do recuo frontal, respeitada a largura do passeio definida na data de aprovação do loteamento em questão, a construção de:

- a) fechamento frontal no alinhamento, ou recuado, em alvenaria, grade, vidro;
- b) corredores de acesso (entre o alinhamento e a edificação), com a largura máxima de 1,70 m (um vírgula setenta metros), cobertos ou descobertos, limitados por paredes de



alvenaria, painéis, alambrados ou cercas vivas;

c) portaria e/ou guarita com área máxima construída de 6 m² (seis metros quadrados) e altura máxima de 3 m (três metros);

d) lixeiras e caixas para correspondências;

e) abrigo para cilindros de gás com área até 2 m² (dois metros quadrados), com acesso pela área interna do terreno e altura máxima de 2 metros (dois metros).

Art. 14 Ficam definidos os seguintes índices para as edificações que não se localizem em Zona Industrial (ZI), e que se destinem à instalação de indústrias nas demais zonas onde forem permitidas:

I – coeficiente de aproveitamento máximo: 1,5 (um vírgula cinco);

II – índice de permeabilidade mínimo: 20% (vinte por cento);

III – afastamento mínimo: 0 (zero);

IV – altura máxima: 9 m (nove metros);

V - recuo frontal mínimo: 3 m (três metros);

VI – taxa de Ocupação máxima: 60% (sessenta por cento).

Parágrafo Único. Serão permitidos, na área do recuo frontal, respeitada a largura do passeio definida na data de aprovação do loteamento em questão, a construção de:

a) fechamento frontal no alinhamento, ou recuado, em alvenaria, grade, vidro;

b) corredores de acesso (entre o alinhamento e a edificação), com a largura máxima de 1,70 m (um vírgula setenta metros), cobertos ou descobertos, limitados por paredes de alvenaria, painéis, alambrados ou cercas vivas;

c) portaria e/ou guarita com área máxima construída de 6 m² (seis metros quadrados) e altura máxima de 3 m (três metros);

d) lixeiras e caixas para correspondências;

e) abrigo para cilindros de gás com área até 2 m² (dois metros quadrados), com acesso pela área interna do terreno e altura máxima de 2 m (dois metros).

Art. 15. Ficam definidos os seguintes índices para as edificações destinadas a depósitos de manipulação de material reciclável, exceto Distrito Industrial, os seguintes índices:

I – coeficiente de aproveitamento máximo: 1,2 (um vírgula dois);

II – índice de permeabilidade mínimo: 20% (vinte por cento);

III – afastamento mínimo: 3 m (três metros);

IV – altura máxima: 8 m (oito metros);

V – recuo frontal mínimo: 0 (zero);

VI – taxa de ocupação máxima: 65% (sessenta e cinco por cento).



Parágrafo Único: Todo o material deverá ser acondicionado em área fechada, coberta e devidamente ventilada.

Art. 16 Lotes de terreno situados em esquina e que eventualmente estejam inseridos em mais de uma zona terão seus índices adotados como aqueles da Zona de maior coeficiente de aproveitamento.

Art. 17 As edificações existentes nas diversas zonas, bem como os projetos arquitetônicos já aprovados pelo Poder Público Municipal, com alvará de construção expedido até a data de início de vigência desta Lei, poderão permanecer com os parâmetros ali verificados e, quando de sua demolição e nova edificação, deverão ser obedecidos os parâmetros descritos nesta Lei, ou outra que estiver em vigor na época.

Parágrafo Único – As edificações existentes nas diversas zonas, bem como os projetos aprovados na forma do caput deste artigo, serão regidos nos moldes e parâmetros da legislação vigente a época da sua aprovação e/ou construção, mantendo-se os padrões construtivos e a tipologia da construção aprovada/erigida.

Art. 18 Os loteamentos existentes e ainda não aprovados e todos os novos loteamentos aprovados a partir da vigência desta Lei, nas áreas urbanas da Sede e dos Distritos, passam a obedecer todas as regras de uso, ocupação e parcelamento descritos nesta Lei e legislação específica.

Art. 19 Fica regulamentada a regularização onerosa de edificações em desacordo com as normas do Plano Diretor, que será calculada de acordo com o tipo de irregularidade e o uso da edificação, conforme o seguinte:

I. A construção de área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em moeda corrente ou outra que vier a substituir, a ser calculado da seguinte forma:

a) 11% (onze por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno, em caso de edificação unifamiliar ou multifamiliar horizontal;

b) 25% (vinte e cinco por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno, para as demais edificações.

II. A construção de área acima do permitido pela Taxa de Ocupação será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em moeda corrente ou outra que vier a substituir, a ser calculado da seguinte forma:

a) 5% (cinco por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo



valor do metro quadrado do terreno, em caso de edificação unifamiliar ou multifamiliar horizontal;

b) 30% (trinta por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno, para as demais edificações.

III. O não atendimento aos afastamentos frontal, laterais, de fundo e entre edificações, mínimos, será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em moeda corrente ou outra que vier a substituir, a ser calculado da seguinte forma:

a) 4,5% (quatro e meio por cento) do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume invadido, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta, no caso de edificação unifamiliar ou multifamiliar horizontal;

b) 10% (dez por cento) do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume invadido, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta, para as demais edificações.

IV. Passeio em desacordo com as disposições desta lei, será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor de R\$500,00 (quinhentos reais).

V. O não atendimento à taxa de permeabilidade será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em moeda corrente ou outra que vier a substituir, a ser calculado da seguinte forma:

a) 5% (cinco por cento) do resultado da multiplicação da área permeável não atendida pelo valor do metro quadrado do terreno, no caso de edificação unifamiliar ou multifamiliar horizontal;

b) 30% (trinta por cento) do resultado da multiplicação da área permeável não atendida pelo valor do metro quadrado do terreno, para as demais edificações.

VI. Altura da edificação ultrapassando a altura máxima permitida será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em moeda corrente ou outra que vier a substituir, a ser calculado da seguinte forma:

a) 4,5% (quatro e meio por cento) do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume da edificação que ultrapasse o limite, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta, no caso de edificação unifamiliar ou multifamiliar horizontal;

b) 10% (dez por cento) do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume da edificação que ultrapasse o limite, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta, para as demais edificações.

§1.º O valor a ser pago pela regularização da edificação corresponderá à soma dos



cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, de acordo com os critérios definidos neste artigo.

§2.º A correção dos valores de multa serão realizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), da Fundação Getúlio Vargas, ou outro que venha a substituí-lo, no dia 1º de janeiro de cada ano, pelo valor percentual do exercício anterior.

§3.º O contribuinte que, de sua livre e espontânea vontade, denunciar a irregularidade existente no seu imóvel, será beneficiado com o parcelamento do seu débito, na forma definida em regulamentação específica.

Art. 20 Fica expressamente revogada a Lei Municipal n.º 6.512, de 27 de novembro de 2020.


Art. 21 Integram esta lei:

- a) Anexo I – Memorial Descritivo do Perímetro da Zona Urbana e do Perímetro de Expansão Urbana do Distrito Sede de Pará de Minas;
- b) Anexo II – Memorial Descritivo do Perímetro da Zona Urbana e da Zona de Expansão dos demais Distritos do Município de Pará de Minas;
- c) Anexo III – Apêndice I - Povoados e Localidades da Zona Rural do Município de Pará de Minas.

Art. 22 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pará de Minas, 17 de novembro de 2022.


DIMITRI GONÇALVES DE MORAIS
Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano


HERNANDO FERNANDES DA SILVA
Procurador Geral do Município – OAB/MG 117.233

ELIAS
DINIZ:547
48330678

Assinado da forma
digital por ELIAS
DINIZ:54748330678
Dados: 2022.11.23
08:16:32 -03'00'

ELIAS DINIZ
Prefeito Municipal



PREFEITURA PARÁ DE MINAS

Mensagem n.º 050 / 2022

Senhor Presidente:

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência o Projeto de Lei anexo que altera o Capítulo II – Do Zoneamento, do Título VI – Do Uso e Ocupação do Solo do Plano Diretor Municipal, considerando as alterações introduzidas pela Lei Municipal n.º 6.512/2020 e dá outras providências.

O presente Projeto de Lei tem por objetivo atualizar e modificar o teor de dispositivos da Lei Municipal 4.658/2006 (Capítulo do Parcelamento do Solo), com redação da Lei Municipal 6.512/2020, propondo também integral revogação desta última, diante da transcrição integral de seu texto não modificado neste Projeto, garantindo a necessária consolidação da legislação municipal.

Na presente proposta de alteração do Capítulo II - Do Zoneamento – Lei Complementar N.º 6.512/2020 destacam-se as seguintes alterações que foram debatidas e aprovadas no âmbito do Conselho de Política Urbana e em Audiência Pública, conforme determina o artigo 40, I e 43 II da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto das Cidades), tendo sido realizada referida Audiência no dia 17 de novembro de 2022, com início às 09:00 horas, no Plenário do Poder Legislativo Municipal (vide Ata em anexo), vejamos de forma objetiva:

Propostas para a alteração da redação da Lei Municipal 6.512/20	
Simplificação do cálculo de altura máxima das edificações, retirando o trecho onde são descontados os cômodos recuados em 1,50 m das platibandas e compensando na altura máxima de todos os zoneamentos.	
REDAÇÃO ATUAL	REDAÇÃO PROPOSTA
<u>Inciso IV do art. 4º da Lei 6.512/20</u> – É a altura máxima permitida para edificações, independente do número de pavimentos, medida a partir do ponto frontal mais alto do terreno, relativo ao greide da via pública, até a laje de cobertura do último pavimento. Desconsideram-se no cálculo da altura máxima, as estruturas destinadas às caixas d'água, casa de máquinas, antenas, platibandas, domus e telhados, além de cômodos construídos em terraços de cobertura, com pé direito máximo de 3 (três) metros e afastados 1,50 m (um metro e meio) das platibandas ou peitoris externos.	<u>Inciso IV do art. 4º</u> – É a altura máxima permitida para edificações, independente do número de pavimentos, medida a partir do ponto frontal mais alto do terreno, relativo ao greide da via pública, até a laje de cobertura do último pavimento. Desconsideram-se no cálculo da altura máxima as estruturas destinadas às caixas d'água, casa de máquinas, antenas, platibandas, domus e telhados.
<u>Inciso IV do art. 6º da Lei 6.512/20</u> – altura máxima: 15,5 m (quinze vírgula cinco metros);	<u>Inciso IV do art. 6º da Lei 6.512/20</u> – altura máxima: 18,5 m (dezoito metros e meio) ;
<u>Inciso IV do art. 7º da Lei 6.512/20</u> – altura máxima: 14 m (quatorze metros);	<u>Inciso IV do art. 7º da Lei 6.512/20</u> – altura máxima: 18 m (dezoito metros) ;



PREFEITURA PARÁ DE MINAS

<u>Inciso IV do art. 8º da Lei 6.512/20</u> – altura máxima: 14 m (quatorze metros);	<u>Inciso IV do art. 8º da Lei 6.512/20</u> – altura máxima: 18 m (dezoito metros) ;
<u>Inciso IV do art. 9º da Lei 6.512/20</u> – altura máxima: 9 m (nove metros);	<u>Inciso IV do art. 9º da Lei 6.512/20</u> – altura máxima: 12 m (doze metros) ;
<u>Inciso IV do art. 10 da Lei 6.512/20</u> – altura máxima: 14 m (quatorze metros);	<u>Inciso IV do art. 10 da Lei 6.512/20</u> – altura máxima: 18 m (dezoito metros) ;
<u>Inciso IV do art. 11 da Lei 6.512/20</u> – altura máxima: 6,5 m (seis metros e meio);	<u>Inciso IV do art. 11 da Lei 6.512/20</u> – altura máxima: 9,5 m (nove metros e meio) ;
Revogação integral do art. 12 da Lei 6.512/20, artigo é ambíguo, não deixando claro se trata de construção horizontal ou condomínio horizontal, e o assunto também é tratado na Lei 6.637/21	
<u>Art. 12 da Lei 6.512/20</u> – Ficam definidos os seguintes índices para as Zonas Comercial (Z.C.), Mista (Z.M.) e Residencial 2 (ZR-2), cuja destinação é a construção de mais de uma unidade residencial exclusivamente horizontal: I – coeficiente de aproveitamento máximo: 0,4 (zero vírgula quatro); II – índice de permeabilidade mínimo: 20% (vinte por cento); III – afastamento mínimo: 0 (zero); IV – altura máxima: 3,50 m (três vírgula cinquenta metros); V – recuo frontal mínimo: 3 m (três metros); VI – taxa de ocupação máxima: 40% (quarenta por cento).	
Parágrafo Único: Serão permitidos, na área do recuo frontal, respeitada a largura do passeio definida na data de aprovação do loteamento em questão, a construção de: a) fechamento frontal no alinhamento, ou recuado, em alvenaria, grade, vidro; b) corredores de acesso (entre o alinhamento e a edificação), com a largura máxima de 1,70 m (um vírgula setenta metros), cobertos ou descobertos, limitados por paredes de alvenaria, painéis, alambrados ou cercas vivas; c) portaria e/ou guarita com área máxima construída de 6 m ² (seis metros quadrados) e altura máxima de 3 m (três metros); d) lixeiras e caixas para correspondências; e) abrigo para cilindros de gás com área até 2 m ² (dois metros quadrados), com acesso pela área interna do terreno e altura máxima de 2 m (dois metros).	
Alteração dos parâmetros construtivos para Z.I., para ficarem mais em linha com os parâmetros da Z.M.	
<u>Art. 14 da Lei 6.512/20</u> – Ficam definidos os seguintes índices para as edificações das Zonas Industriais (Z.I.): I – coeficiente de aproveitamento máximo: 1,5 (um vírgula cinco); II – índice de permeabilidade mínimo: 20% (vinte por cento); III – afastamento mínimo: 0 (zero); IV – altura máxima: livre; V – recuo frontal mínimo: 5 m (cinco metros); VI – taxa de ocupação máxima: 70% (setenta por cento).	<u>Art. 14 da Lei 6.512/20</u> – Ficam definidos os seguintes índices para as edificações das Zonas Industriais (Z.I.): I – coeficiente de aproveitamento máximo: 2,8 (dois vírgula oito) ; II – índice de permeabilidade mínimo: 20% (vinte por cento); III – afastamento mínimo: 0 (zero); IV – altura máxima: livre; V – recuo frontal mínimo: 0 (zero) ; VI – taxa de ocupação máxima: 80% (oitenta por cento) .



PREFEITURA PARÁ DE MINAS

Revogação integral do art. 15 da Lei 6.512/20, para diminuir as restrições de edificações de fins religiosos, que podem ter tipologias muito diversas entre si. Passarão a seguir os mesmos parâmetros de todas as edificações na sua respectiva zona.

Art. 15 da Lei 6.512/20 – Ficam definidos para as edificações destinadas às atividades religiosas, cultos e similares, os seguintes índices:

- I – coeficiente de aproveitamento máximo: 1,0 (um);
- II – índice de permeabilidade mínimo: 20% (vinte por cento);
- III – afastamento mínimo: 1,5 m (um vírgula cinco metros);
- IV – altura máxima: livre;
- V – recuo frontal mínimo: 5 m (cinco metros);
- VI – taxa de ocupação máxima: 50% (cinquenta por cento).

Parágrafo Único: Serão permitidos, na área do recuo frontal, respeitada a largura do passeio definida na data de aprovação do loteamento em questão, a construção de:

- a) fechamento frontal no alinhamento, ou recuado, em alvenaria, grade, vidro;
- b) corredores de acesso (entre o alinhamento e a edificação), com a largura máxima de 1,70 m (um vírgula setenta metros), cobertos ou descobertos, limitados por paredes de alvenaria, painéis, alambrados ou cercas vivas;
- c) portaria e/ou guarita com área máxima construída de 6 m² (seis metros quadrados) e altura máxima de 3 m (três metros);
- d) lixeiras e caixas para correspondências;
- e) abrigo para cilindros de gás com área até 2 m² (dois metros quadrados), com acesso pela área interna do terreno e altura máxima de 2 metros.

Inserção de inciso VI no art. 21 da Lei 6.512/20, colocando na lei a multa por ultrapassar a altura máxima da zona e permitir a regularização do imóvel.

VI. Altura da edificação ultrapassando a altura máxima permitida será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em moeda corrente ou outra que vier a substituir, a ser calculado da seguinte forma:

- a) 4,5% (quatro e meio por cento) do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume da edificação que ultrapasse o limite, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta, no caso de edificação unifamiliar ou multifamiliar horizontal;
- b) 10% (dez por cento) do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume da edificação que ultrapasse o limite, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta, para as demais edificações.

Estas são as razões pelas quais, em nome do interesse público, está sendo proposto o presente Projeto de Lei e, nestes termos, requer seja o mesmo apreciado e aprovado, tal como se encontra redigido, nos termos da legislação de regência.

Ao ensejo, renovo a Vossa Excelência e Ilustres Vereadores, os mais sinceros protestos de estima e elevada consideração.



**PREFEITURA
PARÁ DE MINAS**

Pará de Minas, 17 de novembro de 2022.

DIMITRI GONÇALVES DE MORAIS

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

HERNANDO FERNANDES DA SILVA

Procurador Geral do Município – OAB/MG 117.233

ELIAS
DINIZ:547483
30678

Assinado de forma
digital por ELIAS
DINIZ:54748330678
Dados: 2022.11.22
17:00:31 -03'00'

ELIAS DINIZ

Prefeito Municipal

Ilmo. Sr.

Nilton Reis Lopes

DD. Presidente da Câmara Municipal

Nesta