



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Administração 2025/2028

LEI COMPLEMENTAR Nº 24 DE 2025

“Altera a Lei Complementar nº 12 de 22 de dezembro de 2.020 e dá outras providências.”

O POVO DO MUNICÍPIO DE CAMBUÍ, Estado de Minas Gerais, por seus representantes legais na Câmara Municipal, aprovou e eu, **Cinthia Sanches Silva Pereira**, Prefeita Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - O Art. 9º da Lei Complementar nº 12 de 2020 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 9º. A Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU), disposto no Anexo III desta Lei, situa-se na região urbanizada e de expansão urbana do município de Cambuí e apresenta diversidade de usos e padrões de ocupação de solo, desigualdade socioespacial, e afinidades geomorfológicas, sendo a área do município mais propícia para abrigar os usos urbanos do solo.

§ 1º A Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU) subdivide-se em 5 (cinco) Macroáreas e encontra-se delimitada conforme o anexo III desta Lei:

I - Macroárea de urbanização consolidada;

II - Macroárea de qualificação urbana;

III - Macroárea de resiliência urbana;

IV - Macroárea de industrialização e desenvolvimento econômico; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Administração 2025/2028

V - Macroárea de transição urbana-rural.

§ 2º As diretrizes da Macrozona de Desenvolvimento Urbano são:

I - direcionar o crescimento urbano e adensamento para regiões de maior infraestrutura, promovendo melhores condições de vida para a população;

II - promover a urbanização com infraestrutura e equipamentos em áreas carentes de qualificação urbana;

III - priorizar os investimentos públicos e privados nas áreas de assentamentos precários;

IV - garantir a utilização dos imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados;

V - investir na qualificação dos espaços públicos da cidade; e

VI - delimitar a área de transição entre o ambiente rural e o urbano, de forma a conter o processo de loteamentos clandestinos e irregulares, contemplando a demanda habitacional, proporcionando assim um crescimento equitativo da cidade.

Art. 2º - O Art. 29 da Lei Complementar nº 12 de 2020 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 29. A Macrozona de Desenvolvimento Rural e Ambiental (MDRA), destacada no anexo VIII desta Lei, corresponde à zona rural do município e é destinada ao fortalecimento das comunidades localizadas no espaço rural, com o aproveitamento sustentável do solo para atividades agropecuárias, extrativistas e voltadas ao turismo rural e as áreas prioritárias para recuperação das matas ciliares e remanescentes florestais, mananciais de abastecimento hídrico, demandando cuidados especiais para sua conservação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Administração 2025/2028

§ 1º A Macrozona de Desenvolvimento Rural e Ambiental está subdividida nas seguintes Macroáreas, delimitadas no anexo VIII desta Lei:

§ 1º A Macrozona de Desenvolvimento Rural e Ambiental está subdividida nas seguintes Macroáreas, delimitadas no mapa 7A do anexo VIII desta Lei:

- I - Macroárea de Desenvolvimento Rural Sustentável;
- II - Macroárea de Resiliência e Recuperação Ambiental; e
- III - Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais;

§ 2º As diretrizes da Macrozona de Desenvolvimento Rural e Ambiental são:

I - promoção da regularização fundiária de assentamentos irregulares na área rural, estabelecendo critérios e ações para minimização dos impactos ambientais e compatibilização da ocupação na área rural;

II - realizar o cadastro fundiário da área rural;

III - melhoria das condições de habitação e ambientais nos assentamentos rurais, promovendo a compatibilização entre a garantia de moradias dignas e sua regularização, preservação da qualidade ambiental e dos bens e áreas de valor histórico e cultural;

IV - explorar os atributos naturais e o patrimônio cultural presentes no meio rural, para estabelecer novas cadeias produtivas do turismo;

V - identificar as interrelações entre as dinâmicas do espaço rural com o espaço urbano, como subsídios ao planejamento do território e de políticas setoriais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Administração 2025/2028

VI - contenção da expansão urbana sobre áreas de interesse ambiental e de proteção e recuperação dos mananciais hídricos e áreas de produção agrícola sustentável;

VII - contenção de loteamentos clandestinos, sem infraestrutura correta de abastecimento de água, deposição de esgoto e resíduos sólidos;

VIII - investir em infraestrutura de qualidade das estradas rurais e vicinais, com asfaltamento, equipamentos de drenagem e sinalização;

IX - estabelecer estratégias de fortalecimento da produção familiar do morango, brócolis e alimentos de alto valor agregado;

X - fortalecer a organização socioproductiva a partir de capacitação, assistência técnica e campanhas de incentivo à criação de cooperativas e associações, visando propiciar o fortalecimento da produção familiar e sua inclusão na política de compras públicas;

XI - incentivar a recuperação das escolas das comunidades rurais, com orientação para capacitação em atividades agrícolas, organização e fortalecimento da identidade agroprodutiva, além de atividades de educação ambiental envolvendo pais e alunos nas ações de recuperação ambiental local;

XII - incentivar o beneficiamento da produção pelas comunidades, em associação com atividades típicas regionais, orientadas à visitação, experimentação e experiências de turismo rural.

Art. 3º - O Art. 45 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 45. As atividades e usos permitidos na Macroárea de Desenvolvimento Urbano, correspondente à Zona Urbana do município de Cambuí, são organizados



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Administração 2025/2028

conforme níveis de incomodidade e compatibilidade com o uso residencial, contemplando as seguintes categorias:

I - Uso Residencial (R);

II - Uso Não Residencial (nR);

III - Uso Misto (M);

§ 1º O Uso Residencial (R), fundamentado na unidade habitacional e nas permissões de implantação descritas na Tabela 2 do Anexo XVI desta Lei, é subdividido conforme segue:

I - Residencial Unifamiliar (RU): refere-se à ocupação residencial em edificações destinadas à habitação permanente, limitando-se a uma unidade habitacional por lote;

II - Residencial Multifamiliar (RM): consiste em conjuntos de duas ou mais unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, verticalmente no mesmo lote, cada uma com acesso independente para a via oficial ou com acesso exclusivo por vias internas ao conjunto.

§ 2º O Uso Não-Residencial (nR) é categorizado segundo a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), e classificado quanto ao grau de risco, em regulamento específico, para controle de uso e ocupação do solo:

I - Atividade de Nível de Risco I ("baixo risco"): atividades que apresentem risco leve ou irrelevante à integridade da vizinhança, dispensadas de ato público de liberação, desde que atendidas restrições zonais e medidas mitigadoras previstas no ANEXO VI da Lei n 13º de 2020;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Administração 2025/2028

II - Atividade de Nível de Risco II ("médio risco"): atividades com risco moderado à vizinhança, sujeitas a ato público de liberação e vistoria posterior, condicionadas às restrições zonais e às medidas mitigadoras ou compensatórias previstas no ANEXO VI da Lei n 13º de 2020;

III - Atividade de Nível de Risco III ("alto risco"): atividades com risco elevado à integridade da vizinhança, exigindo ato público de liberação e vistoria prévia, mediante atendimento das medidas mitigadoras ou compensatórias previstas no ANEXO VI da Lei n 13º de 2020.

§ 3º O Uso Misto (M) caracteriza-se por locais destinados simultaneamente aos usos residencial e não residencial no mesmo lote ou gleba, observando as restrições gerais estabelecidas para o uso não residencial (§ 2º).

§ 4º Para aplicação dos limites de área das atividades constantes do no ANEXO VI da Lei n 13º de 2020, considera-se área útil, área da atividade ou área utilizada, o total da área edificada ocupada acrescida dos espaços descobertos destinados ao exercício da atividade.

§ 5º São enquadradas como atividade econômica de Nível de Risco I ("baixo risco") para fins de localização:

I - Atividades desenvolvidas por Microempreendedor Individual (MEI), ressalvadas aquelas classificadas nesta lei como de nível de risco II ou III, sujeitas ao licenciamento urbanístico e às medidas mitigadoras ou compensatórias previstas no ANEXO VI da Lei n 13º de 2020;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Administração 2025/2028

II - Atividades que se configurem apenas como endereço fiscal, isentas de licenciamento urbanístico e de cumprimento de medidas mitigadoras ou compensatórias;

III - Serviços de uso coletivo vinculados a empreendimentos públicos.

§ 6º As atividades não residenciais (nR) previstas no inciso I do § 2º deste artigo, estão sujeitas a procedimento simplificado de viabilidade locacional e licenciamento urbanístico para fins de obtenção de alvará de localização e funcionamento, mediante regulamento específico.

§ 7º O procedimento simplificado de licenciamento urbanístico descrito neste artigo consiste em autodeclaração do requerente quanto ao atendimento às medidas mitigadoras relativas à atividade exercida descritas no ANEXO VI da Lei n 13º de 2020, sob pena de fiscalização posterior e cassação dos atos administrativos.

§ 8º O disposto no §7º deste artigo não isenta o cumprimento e da observância do disposto na legislação específica da atividade e nem as determinações dos setores de fiscalização competentes.

§ 9º A autodeclaração aqui prevista não impede a ação da fiscalização e devidas sanções administrativas e criminais cabíveis em razão do descumprimento ou prestação de informações falsas ao ente público.

Art. 4º - O caput do Art. 48, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 48. A Macrozona de Desenvolvimento Urbano é subdividida em onze zonas, a seguir denominadas, e que se encontram, respectivamente, delimitadas nos mapas integrantes do anexo XI, sendo que as permissões de uso por zona estão descritas na Tabela 2 do Anexo XVI desta Lei:

I - Zonas Mistas (ZM);



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Administração 2025/2028

II - Zonas Centrais (ZC);

III - Eixos de Verticalização (EV);

IV - Zonas de Desenvolvimento Socioeconômico (ZDSE);

V - Zonas de Empreendimento de Porte (ZEP);

VI - Zonas Especiais de Projetos Urbanos (ZEPU);

VII - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);

VIII - Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC);

IX - Zonas Especiais de Preservação Ambiental (ZEPAM);

X - Zonas de Expansão Mista (ZEM); e

XI - Zonas de Expansão de Empreendimentos de Porte (ZEEP).

Art. 5º - O Art. 58 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 58. As Zonas de Expansão Mista (ZEM), correspondem às áreas ainda vazias dentro do perímetro urbano e propícias à ocupação do solo, pelas condições do sítio natural e possibilidade de instalação de infraestrutura, respeitando-se as restrições de parcelamento do solo da legislação federal, Áreas de Preservação Permanente (APP) previstas na legislação ambiental, as áreas non aedificandi desta Lei e da legislação específica.

§ 1º. Fica à critério do empreendedor a possibilidade de escolher entre os Zoneamentos descritos nesta Lei devendo obedecer ao ordenamento e diretrizes estabelecidas pelo Macrozoneamento e pelas Macroáreas e Eixos de Estruturação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Administração 2025/2028

§ 2º. Os parcelamentos do solo realizados em Zonas de Expansão Mista (ZEM) deverão obedecer às diretrizes estabelecidas pelo zoneamento à fim de evitar dificuldades de interpretações e incoerências entre os memoriais descritivos e o zoneamento vigente.

§ 3º. As vias arteriais projetadas em novos parcelamentos deverão ser classificadas como Eixo de Verticalização (EV).

Art. 6º- Os anexos II, III, VIII, X, XI, XII, XV, XVI, XXII constantes do artigo 398 da Lei Complementar nº 12 de 2020, passam a ter a seguinte redação:

Art. 398 Integram esta Lei:

II – ANEXO II dispõe sobre o “Macrozoneamento e Macroáreas”, nos termos do Anexo 1 desta Lei;

III - ANEXO III dispõe sobre o “Macrozoneamento Urbano”, nos termos do Anexo 2 desta Lei;

VIII - ANEXO VIII dispõe sobre o “Macrozoneamento Rural”, nos termos do Anexo 3 desta Lei;

X - ANEXO X dispõe sobre os “Perímetro urbano e bairros” nos termos do Anexo 4 desta Lei;

- a) Coordenadas do Perímetro Urbano em SIRGAS 2000.
- b) Mapa de Bairros municipais.

XI - ANEXO XI dispõe sobre o “Zoneamento Urbano” nos termos do presente Anexo 5 desta Lei;

XII - ANEXO XII dispõe sobre o “Zonas Especiais de Interesse Social” nos termos do presente Anexo 6 desta Lei;

XV - ANEXO XV dispõe sobre o “Zonas Especiais de Interesse Ambiental” nos termos do presente Anexo 7 desta Lei;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Administração 2025/2028

XVI - Altera as Tabelas 1 e 2 do ANEXO XVI que dispõe sobre o “Parâmetros Construtivos” e “Tipologia de usos” passando a vigorar nos termos do presente Anexo 8 desta Lei;

- a) TABELA 1 - Tabela de Parâmetros Construtivos;
- b) TABELA 2 - Tipologia de Usos;
- c) TABELA 3 - Incentivos públicos;
- d) TABELA 4 - IPTU Progressivo no Tempo;
- e) TABELA 5 - Instrumentos e Condicionantes;
- f) TABELA 6 - Aplicação dos Instrumentos e Incentivos Públicos;
- g) TABELA 7 - Usos Permitidos por Zoneamento Municipal;
- h) TABELA 8 - Alargamento de Calçadas;
- i) TABELA 9 - Fachada Ativa;
- j) TABELA 10 - Fruição Pública.

XXII - O ANEXO XXII dispõe sobre o “Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico” passa a vigorar nos termos do presente Anexo 9 desta Lei;

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cambuí, 26 de setembro de 2025

Cinthia Sanches Silva Pereira
Prefeita Municipal de Cambuí



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Administração 2025/2028

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

Nobres Vereadores

Submeto a esta Casa um projeto de lei que promove a **ampliação do perímetro urbano e a revisão detalhada do zoneamento municipal**. Esta proposta é o resultado de um trabalho técnico minucioso, desenvolvido para alinhar a nossa legislação a uma estratégia de crescimento sustentável, que equilibra de forma justa o desenvolvimento econômico com a inclusão social e a proteção ambiental.

As alterações propostas são estratégicas para **ordenar o crescimento de Cambuí nas próximas décadas**. O projeto direciona atividades de maior impacto para os locais mais adequados e cria um ambiente favorável à atração de investimentos, ao mesmo tempo em que garante a preservação de áreas sensíveis e o direito à moradia digna.

1. Criação de Zonas para o Futuro e Detalhamento de Usos

O novo zoneamento não é apenas uma expansão de limites, mas uma reorganização inteligente do território.

- **Zonas de Expansão de Empreendimento de Porte (ZEEP):** Destinadas a empreendimentos de grande escala, como indústrias e galpões logísticos. Elas foram estrategicamente localizadas ao longo da **Rodovia Fernão Dias**, aproveitando acessos já homologados pelo DNIT. Essa escolha reduz custos públicos futuros com novas obras de infraestrutura e mitiga conflitos urbanos, direcionando o fluxo de veículos pesados para fora do miolo da cidade.
- **Zona de Expansão Mista (ZEM):** Áreas de transição que permitem um crescimento gradual e orgânico. Elas viabilizam o uso residencial e atividades econômicas de menor impacto em locais com potencial de desenvolvimento, garantindo um tecido urbano coeso e serviços próximos às moradias.
- **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** Demarcadas para garantir a regularização fundiária de assentamentos consolidados. Esta medida formaliza a destinação dessas áreas para habitação de interesse social, atraindo investimentos em infraestrutura e urbanização, e garantindo segurança jurídica às famílias que ali vivem.
- **Distrito de Inovação e Tecnologia (DITC):** Uma nova área, próxima ao trevo norte, dedicada a atrair empresas de tecnologia, startups e centros de pesquisa. O objetivo é diversificar a nossa matriz econômica, criando empregos de alto valor agregado e posicionando Cambuí como um polo de inovação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Administração 2025/2028

2. Simplificação da Legislação e Segurança Jurídica

A proposta moderniza o Plano Diretor, tornando-o mais claro e eficiente. A lei agora:

- **Simplifica a Classificação de Atividades:** As atividades econômicas são classificadas por **nível de risco (I, II e III)**. Para atividades de baixo risco, como microempreendedores, o processo de licenciamento é simplificado e mais rápido, com base em autodeclaração, o que estimula o empreendedorismo e a formalização dos negócios.
- **Garante a Previsibilidade:** As regras claras e as novas zonas proporcionam mais segurança jurídica e previsibilidade para investidores e cidadãos.

3. Proteção Ambiental e Coesão Social

O projeto foi elaborado para garantir que o desenvolvimento ocorra de forma responsável:

- **Proteção de APPs:** As Áreas de Preservação Permanente serão devidamente demarcadas como **Zona de Preservação e Expansão Ambiental (ZEPAM)**, assegurando a proteção dos recursos hídricos e do ecossistema local.
- **Minimização de Conflitos:** A lei prevê mecanismos de mitigação, como a exigência de faixas de amortecimento e áreas verdes entre zonas industriais e residenciais, garantindo a qualidade de vida da população.
- **Inclusão Socioespacial:** A demarcação das ZEIS e a manutenção de zonas mistas em áreas consolidadas asseguram que a moradia seja um direito acessível, fortalecendo a coesão social e reduzindo a necessidade de grandes deslocamentos.

Acreditamos que estas alterações são essenciais para um desenvolvimento econômico robusto, sustentável e socialmente justo. Conto com o apoio e a análise de cada membro desta Casa para aprovar este projeto, que é um passo decisivo para o futuro de Cambuí.

Cinthia Sanches Silva Pereira
Prefeita Municipal de Cambuí