



Capitólio

P R E F E I T U R A

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____ DE 13 DE MARÇO DE 2026.

ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 002, DE 01 DE MARÇO DE 2019, QUE DISPÕE SOBRE OS CRITÉRIOS DE EDIFICAÇÃO EM ÁREAS COMERCIAIS DO BAIRRO ENGENHEIRO JOSÉ MENDES JÚNIOR, O ZONEAMENTO DESTAS ÁREAS E O ORDENAMENTO DE USO DA ÁREA COSTEIRA DO BAIRRO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Capitólio, Sr. **Cristiano Geraldo da Silva**, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pelo art. 49, inciso III, da Lei Orgânica Municipal, propõe a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. O artigo 1º da Lei Complementar nº 002, de 1º de março de 2019, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VI:

Art. 1º. As áreas comerciais do Bairro Engenheiro José Mendes Junior, ficam subdivididas conforme a seguinte nomenclatura:

(...)

VI - Zona Comercial 06: lotes 1 e 2 da quadra 2, do Loteamento Escarpas II.

Art. 2º. O artigo 2º da Lei Complementar nº 002, de 1º de março de 2019, passa a vigorar com as seguintes alterações e inclusões:

Art. 2º. Os padrões de construção nas áreas indicadas no art. 1º desta Lei, serão definidos com os seguintes requisitos técnicos:



Capitólio

P R E F E I T U R A

I - Zona Comercial 01:

- a)** As edificações poderão ter o máximo de 03 (três) pavimentos acima do perfil natural do alinhamento, com exceção dos lotes correspondentes às matrículas 41.968 e 41.969, os quais poderão atingir até 11 (onze) pavimentos. Em lotes com múltiplas fachadas, será considerado o alinhamento da fachada principal da edificação;

(...)

VI - Zona Comercial 06:

- a)** As edificações poderão ter o máximo de 02 (dois) pavimentos acima do perfil natural do alinhamento, considerando-se, em lotes com múltiplas fachadas, o alinhamento da fachada principal da edificação;
- b)** Não serão computados na contabilização de pavimentos as estruturas de caixas d'água, escadas, elevadores, sótãos de telhado alpino e áreas construídas no subsolo;
- c)** Cada pavimento poderá ter um pé-direito ("H") máximo de 4,00 metros, sendo "H" a distância vertical entre a laje de cobertura e a laje de piso de cada pavimento;
- d)** A taxa de ocupação máxima será de 80% (oitenta por cento) da área do terreno;
- e)** Deverá ser instalado reservatório para captação de água de chuva na proporção de 10 (dez) litros para cada metro quadrado da área do terreno;
- f)** Deverá ser instalado sistema de esgotamento sanitário compatível com o porte do empreendimento, mediante apresentação de projeto e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).



Capitólio
P R E F E I T U R A

Art. 3º. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Capitólio, 13 de março de 2026.

CRISTIANO
GERALDO DA
SILVA:01622032
683

Assinado de forma
digital por CRISTIANO
GERALDO DA
SILVA:01622032683
Dados: 2026.03.13
13:53:12 -03'00'

Cristiano Geraldo da Silva
Prefeito Municipal





Capitólio

P R E F E I T U R A

Ilustre Senhor

Dalmir Rodrigues

Presidente da Câmara Municipal de Capitólio/MG.

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Senhoria, e por seu intermédio aos Nobres Vereadores, o anexo Projeto de Lei que **“ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 002, DE 01 DE MARÇO DE 2019, QUE DISPÕE SOBRE OS CRITÉRIOS DE EDIFICAÇÃO EM ÁREAS COMERCIAIS DO BAIRRO ENGENHEIRO JOSÉ MENDES JÚNIOR, O ZONEAMENTO DESTAS ÁREAS E O ORDENAMENTO DE USO DA ÁREA COSTEIRA DO BAIRRO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

A alteração proposta busca possibilitar, de forma específica e delimitada, a ampliação do potencial construtivo para os lotes correspondentes às matrículas nº 41.968 e nº 41.969, permitindo edificações com até 11 (onze) pavimentos, medida necessária para viabilizar a implantação de empreendimento estruturante de grande relevância para o desenvolvimento local.

Importante destacar que a iniciativa encontra respaldo no interesse público, uma vez que empreendimentos dessa natureza possuem elevado potencial de geração de emprego, renda, investimentos e incremento da atividade turística, setores fundamentais para a economia do Município de Capitólio.

De acordo com estudos de impacto econômico e regional apresentados no projeto, estima-se que, durante a fase de implantação das obras, o empreendimento seja responsável pela geração de aproximadamente **3.300 empregos diretos e indiretos ao longo do ciclo de construção**, além de movimentar cerca de **R\$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais) na economia regional**, beneficiando diversos segmentos produtivos, como





Capitólio

P R E F E I T U R A

construção civil, comércio, transporte, serviços especializados e fornecedores locais.

Após a conclusão das obras, a operação do empreendimento deverá gerar entre **500 e 600 postos de trabalho permanentes**, especialmente nas áreas de hotelaria, hospitalidade, manutenção, gastronomia, eventos e serviços turísticos, contribuindo para a **qualificação da mão de obra local, geração contínua de renda e retenção de talentos no município**.

Outro aspecto relevante refere-se à **diversificação da matriz econômica municipal**, uma vez que Capitólio possui forte vocação turística, porém com significativa dependência do turismo sazonal. Com a implantação de um empreendimento de grande porte e elevado padrão, torna-se possível estimular novos segmentos, como **turismo corporativo, realização de eventos, encontros empresariais e atividades culturais**, possibilitando maior fluxo de visitantes durante todo o ano e reduzindo os efeitos da sazonalidade econômica.

A iniciativa também contribuirá para o **fortalecimento da imagem e do posicionamento estratégico do Município de Capitólio no cenário turístico nacional e internacional**, consolidando a cidade como destino turístico de alto padrão em Minas Gerais. Estima-se que o projeto possa gerar **incremento superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) anuais em receitas turísticas adicionais**, ampliando significativamente o impacto positivo do turismo na economia local.

No âmbito urbanístico e imobiliário, estudos indicam que empreendimentos estruturantes dessa natureza tendem a promover **valorização imobiliária estimada entre 10% e 25% nas áreas do entorno em um período de três a cinco anos**, estimulando novos investimentos privados e contribuindo para a elevação do padrão arquitetônico e urbanístico da região.





Capitólio

P R E F E I T U R A

Ademais, o projeto apresenta potencial para promover significativo **fortalecimento do comércio e dos serviços locais**, ampliando a demanda por restaurantes, bares, lojas, serviços náuticos, transporte, entretenimento e atividades ligadas à economia criativa. O investimento direto estimado é da ordem de **R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais)**, o que tende a estimular a abertura de novos empreendimentos e ampliar as oportunidades econômicas para a população local.

Diante desse cenário, a alteração legislativa proposta mostra-se compatível com os princípios do planejamento urbano sustentável, do desenvolvimento econômico e do interesse público, uma vez que busca conciliar crescimento urbano ordenado, atração de investimentos e geração de benefícios econômicos e sociais para a coletividade.

Assim, considerando os impactos positivos previstos, especialmente no que se refere à geração de empregos, aumento da arrecadação municipal, fortalecimento da atividade turística e dinamização da economia local, entende-se que a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar representa importante instrumento para o **desenvolvimento estratégico e sustentável do Município de Capitólio**.

O presente projeto também contempla **outra alteração legislativa**, consistente na **inclusão lotes 1 e 2 da quadra 2, do Loteamento Escarpas II, na Zona Comercial prevista na legislação municipal, segue em anexo localização do referido imóvel**. Tal inclusão se justifica em razão de **requerimento formalizado junto ao Setor de Protocolo Central desta Municipalidade, sob o nº PRC-00531/24**, por meio do qual foi solicitada a análise da possibilidade de enquadramento da referida área como zona comercial. Após a devida **análise técnica pelos setores competentes da Administração Municipal**, verificou-se a viabilidade urbanística da alteração pretendida, sendo **deferida a inclusão da área como área comercial**, em razão





Capitólio
P R E F E I T U R A

de sua localização, vocação econômica e compatibilidade com o ordenamento urbano do local.

Justificada a necessidade, encaminho-lhes o Projeto de Lei Complementar, para que seja apreciado e aprovado, de acordo com o entendimento dos Nobres Legisladores Municipais.

Na oportunidade, reiterando a Vossa Senhoria, e seus ilustres Pares nossos protestos de alta estima e distinta consideração.

Capitólio, 13 de março de 2026.

CRISTIANO
GERALDO DA
SILVA:01622032683

Assinado de forma digital por
CRISTIANO GERALDO DA
SILVA:01622032683
Dados: 2026.03.13 13:53:31
-03'00'

CRISTIANO GERALDO DA SILVA

Prefeito Municipal



5. IMPACTO ECONÔMICO E REGIONAL

Um novo motor econômico
impulsionando o ciclo de
desenvolvimento da região

GERAÇÃO DE EMPREGOS

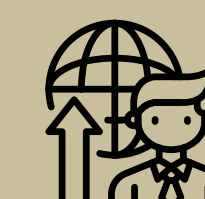
Desenvolvimento que permanece



Geração de empregos
diretos na fase de obra



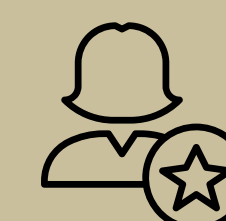
Criação de empregos permanentes
na operação hoteleira



Estímulo a empregos indiretos
na cadeia de serviços



Profissionalização
da mão de obra local



Retenção de talentos
no município

≈ **3.300**

empregos diretos e indiretos
ao longo do ciclo da obra

≈ **500-600**

postos de trabalho
permanentes

DIVERSIFICAÇÃO DA MATRIZ ECONÔMICA

Desenvolvimento que permanece

Redução da dependência
exclusiva do turismo
sazonal de lazer.



Desenvolvimento do
segmento de turismo
corporativo e eventos.



Geração de fluxo
contínuo ao longo do ano.



Estímulo à economia
criativa e cultural.



R\$330mi

em circulação total
durante a construção.

POSICIONAMENTO E VISIBILIDADE DA CIDADE

Desenvolvimento que permanece

+R\$50mi

por ano de receita
turística adicional



Consolidação como destino de turismo premium nacional e internacional.



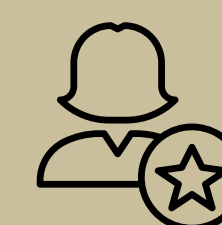
Captação de eventos corporativos de grande porte.



Aumento da exposição na mídia especializada em turismo e investimentos.



Referência em hospitalidade de alto padrão em Minas Gerais.



Ampliação da temporada turística, reduzindo sazonalidade.

MERCADO IMOBILIÁRIO

Desenvolvimento que permanece

Elevação do padrão
arquitetônico da região.



Atração de novos
empreendimentos
qualificados.



Aumento do ticket médio
e padrão de público



10-25%

valorização no
entorno em 3-5 anos

≈R\$180mi

investimento
direto estimado

FORTALECIMENTO DO COMÉRCIO LOCAL

Impacto que se distribui. Valor que se consolida.



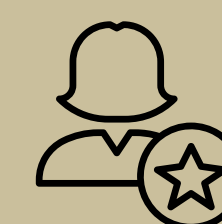
Maior demanda por restaurantes, lojas, serviços náuticos, transporte e entretenimento.



Aumento do ticket médio do turista na região.



Estímulo à abertura de novos negócios locais.



Integração com fornecedores regionais