



PREFEITURA DE JUIZ DE FORA
DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO DO MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA
ATOS DO GOVERNO DO PODER EXECUTIVO

Publicado em: 06/01/2026 às 23:10

LEI COMPLEMENTAR Nº 285, de 06 de janeiro de 2026 - Altera a Lei nº 6.910, de 31 de maio de 1986, e suas alterações posteriores - Projeto nº 34/2025, de autoria do Vereador Zé Márcio-Garotinho. A Câmara Municipal de Juiz de Fora aprova e eu sanciono a seguinte Lei Complementar: Art. 1º Ficam autorizadas, na Rua Geraldo Maurício Vargas, situada no Bairro São Pedro, a atividade de Cemitério e as atividades correlatas, independente do porte. Parágrafo único. Vetado. Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação. Paço da Prefeitura de Juiz de Fora, 06 de janeiro de 2026. a) MARGARIDA SALOMÃO - Prefeita de Juiz de Fora. a) RONALDO PINTO JUNIOR - Secretário de Governo.

RAZÕES DE VETO - Comunico a Vossa Excelência que, no uso das atribuições que me confere a Lei Orgânica do Município de Juiz de Fora, e após análise minuciosa da proposição legislativa encaminhada por essa Casa Legislativa, decidi **vetar parcialmente o Projeto de Lei Complementar nº 34/2025**, de autoria do nobre Vereador Zé Márcio Garotinho, o qual dispõe sobre a autorização da atividade de cemitério e atividades correlatas na Rua Geraldo Maurício Vargas, no Bairro São Pedro, bem como sobre o modelo de ocupação do solo a ser observado. A decisão de apor veto parcial incide especificamente sobre o **parágrafo único do artigo 1º** do referido Projeto de Lei Complementar, fundamentando-se na **contrariedade ao interesse público**, de ordem técnica e urbanística, conforme as razões de fato e de direito que passo a expor detalhadamente. A iniciativa parlamentar revela-se meritória em sua essência, ao buscar reconhecer e regularizar uma situação fática já consolidada no local, onde se encontra instalado há décadas o Cemitério da Paróquia de São Pedro, equipamento de inegável relevância social e comunitária para a região. O reconhecimento de estruturas preexistentes e a busca pela segurança jurídica das atividades que atendem às necessidades da população são tendências que refletem o compromisso do Poder Público com o ordenamento da cidade e o respeito às tradições locais. Não obstante, a função de controle da constitucionalidade e da legalidade, bem como a análise de conveniência e oportunidade administrativa sob a ótica do planejamento urbano que incumbe ao Chefe do Poder Executivo, impõe o dever de cautela quanto a dispositivos que, a despeito da boa intenção quanto ao uso, possam gerar desequilíbrios urbanísticos irreversíveis ou riscos à qualidade de vida da coletividade vizinha. Nesse contexto, impõe-se o veto ao **parágrafo único do artigo 1º** da proposição, o qual estabelece que "O modelo de ocupação do solo a ser observado para esta atividade na Rua Geraldo Maurício Vargas será o ZC5 - Zona Comercial 5 (Zona)". A contrariedade ao interesse público reside, primordialmente, na alteração material relevante do regime urbanístico aplicável à via, que, ao ser positivada em lei sem os devidos estudos técnicos de impacto, retira da Administração Pública a capacidade de garantir a harmonia morfológica da região, criando um cenário de risco potencial para a densidade construtiva e a infraestrutura local. A **Secretaria de Desenvolvimento Urbano com Participação Popular (SEDUPP)**, ao analisar o mérito da proposta, manifestou-se tecnicamente pela inadequação do dispositivo, alertando para os riscos de sua aplicação prática. Conforme assentado na manifestação técnica daquela Secretaria (Parecer Técnico anexo ao Despacho 03), a imposição do modelo de ocupação da **Zona Comercial 5 (ZC5)** promove uma ruptura com a lógica sistêmica do ordenamento territorial daquele logradouro, originalmente caracterizado por zonas residenciais (ZR1 e ZR3). O interesse público exige que o exercício de atividades econômicas ou institucionais, ainda que fundamentais, seja compatibilizado com a capacidade de suporte da infraestrutura urbana e a preservação da ambiência local. Ao determinar taxativamente que a ocupação do solo seguirá os parâmetros da ZC5, a legislação municipal estaria, na prática, permitindo um adensamento construtivo muito superior ao suportado pela via, alterando o **Coefficiente de Aproveitamento** e os parâmetros de afastamento de forma desproporcional. Tecnicamente, a mudança do modelo de ocupação atual (compatível com M1) para o modelo proposto (M3) permitiria saltar de um aproveitamento máximo de 1,0 para até 2,4 vezes a área do terreno, além de reduzir drasticamente os afastamentos laterais e de fundos, o que eleva exponencialmente o impacto na paisagem urbana, na insolação, na ventilação e na privacidade das edificações residenciais circunvizinhas. A alteração pontual de parâmetros urbanísticos, sem uma revisão integrada da **Lei Municipal nº 6.910/1986** e sem a realização de **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**, compromete o planejamento ordenado da cidade. A introdução de índices construtivos típicos de áreas comerciais densas em uma via de perfil residencial poderia resultar em descontinuidade volumétrica severa e sobrecarga do sistema viário, prejudicando não apenas os moradores do entorno, mas gerando um precedente negativo de "zoneamento pontual" (spot zoning) desvinculado das diretrizes do **Plano Diretor Participativo de Juiz de Fora (PDP/JF)**. Tal medida contraria o princípio da ordenação e do controle do uso do solo de forma integrada, fragilizando a coerência do sistema normativo municipal. É imperioso destacar que o veto a este dispositivo específico **não inviabiliza a atividade de cemitério no local**, tampouco prejudica a intenção principal do projeto. Pelo contrário, conforme esclarecido pela área técnica, a atividade de cemitério já se enquadra na categoria de uso institucional e, por força do **art. 29 da Lei Municipal nº 6.910/1986**, já se encontra admitida nos lotes com testada para a Rua Geraldo Maurício Vargas, situada na Unidade Territorial II. A supressão do parágrafo único permite que a atividade continue autorizada, porém sujeita aos modelos de ocupação já vigentes e compatíveis com a vizinhança (ZR1/ZR3), ou que futuras ampliações sejam objeto de estudos técnicos específicos e licenciamento adequado, sem as amarras de uma liberação legislativa irrestrita de potencial construtivo. Dessa forma, a manutenção do regramento geral garante que o Poder Executivo, no exercício de seu poder de polícia administrativa e gestão territorial, possa exigir o cumprimento das normas ambientais e urbanísticas

pertinentes, incluindo a elaboração de EIV para eventuais expansões, conforme determina a **Lei Complementar nº 110/2020**. Assim, será possível assegurar a permanência do equipamento comunitário, mas preservando requisitos de volumetria e ocupação que respeitem a escala do bairro, resguardando o interesse público primário da qualidade de vida urbana. Portanto, a supressão do **parágrafo único do artigo 1º** é medida que se impõe para sanar a contrariedade ao interesse público apontada pela área técnica, garantindo que a futura lei complementar seja instrumento de regularização efetiva, sem descuidar da necessária segurança urbanística e da proteção à morfologia da cidade. A preservação da ordem urbanística e a prevenção de conflitos de vizinhança justificam a intervenção do Poder Executivo para vetar dispositivo que, ao ampliar desmedidamente o potencial construtivo, poderia desvirtuar o desenvolvimento sustentável da região. Diante do exposto comunico o **Veto Parcial ao Projeto de Lei Complementar nº 34/2025**, incidindo especificamente sobre o seu **parágrafo único do artigo 1º**, por contrariedade ao interesse público, devolvendo a matéria ao reexame dessa Egrégia Câmara Municipal. Prefeitura de Juiz de Fora, 06 de janeiro de 2026. a) MARGARIDA SALOMÃO - Prefeita de Juiz de Fora.

PROPOSIÇÃO VETADA - Art. 1º (...) Parágrafo único. O modelo de ocupação do solo a ser observado para esta atividade na Rua Geraldo Maurício Vargas será o ZC5 - Zona Comercial 5 Zona.

Fechar