



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ**  
**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E**  
**DESENVOLVIMENTO URBANO**

<b>Número do Processo:</b>	00000.0.179496/2025 (VOLUME 1) - VS
<b>Interessado:</b>	ASSESSORIA JURÍDICA ADMINISTRATIVO - ASJUR-ADM/SMADESS
<b>Data de Abertura:</b>	12/12/2025
<b>Data do Volume:</b>	12/12/2025 19:20:00
<b>Assunto:</b>	EMENTA DO PROCESSO: 55689/2025 - PLC 68/2025 QUE TRATA DA MINUTA DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO, NA ÁREA RURAL DO MUNICÍPIO DE CUIABÁ, DA ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA PRIVADA – ZUEP, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
<b>Classificação Arquivística:</b>	99.99.99 - NÃO INFORMADO



## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_\_\_/2025

**Dispõe sobre a criação, na área rural do Município de Cuiabá, da Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP, e dá outras providências.**

A **CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ** aprova e o Prefeito Municipal sanciona a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º** O parágrafo primeiro do art. 1º da Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar com a seguinte alteração e acréscimo:

“§ 1º Fora do perímetro urbano de Cuiabá é vedada a instalação de atividades com características estritamente urbanas, inclusive usos residenciais multifamiliares, excetuando-se a urbanização do solo na modalidade de chácaras de recreio e os Condomínios Verdes instaladas nas Zonas de Urbanização Específica Privada, bem como as atividades turísticas, religiosas, de saúde, de fins filantrópicos, de pesquisas científicas, educacional, agrícola/rural, ambiental, implantação de infraestrutura de telecomunicações e comércio de apoio às rodovias”(NR)

**Art. 2º** O art. 6º da Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar com a seguinte alteração e acréscimo:

“Art. 6º Para receber os diferentes tipos de Uso do Solo Urbano, a Macrozona Urbana do Município de Cuiabá fica dividida em 04 (quatro) Zonas de Uso: (NR)

(...)

IV - Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP”.  
(AC)”

**Art. 3º** O capítulo II da Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar acrescido da Seção III-A, a qual é composta pelos art. 15-A; 15-B; 15-C; 15-D, 15-E e 15-F, com as seguintes redações:

“Capítulo II

(...)

Seção III-A

Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP



**Art. 15-A.** Fica criada, na área rural do Município de Cuiabá, a Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP, destinada exclusivamente à implantação de Condomínios Verdes, nos termos, sobretudo, do art. 1.358A do Código Civil, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**Parágrafo único.** A ZUEP é estabelecida como instrumento de política municipal de desenvolvimento territorial sustentável, em consonância com a necessidade crescente de adaptação às mudanças climáticas e de promoção de espaços urbanos mais saudáveis, resilientes e equilibrados. (AC)

**Art. 15-B.** O perímetro territorial da Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP será delimitado e especificado por lei complementar.

**§1º.** Os projetos de lei destinados à delimitação do perímetro da ZUEP serão encaminhados ao Poder Legislativo, após deliberação do Poder Executivo, na medida em que forem apresentados e aprovados os projetos de implantação dos Condomínios Verdes, assim definidos na legislação municipal. (AC)

**§2º** A delimitação do perímetro dos Condomínios Verdes será precedida de audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, nos termos do art. 53 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**Art. 15-C.** A ZUEP terá finalidade exclusiva de abrigar empreendimentos classificados como Condomínios Verdes, definidos na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo.

**§1º** Consideram-se Condomínios Verdes os empreendimentos destinados à implantação de edificações em unidades autônomas, nos termos do art. 1.358-A do Código Civil.

**§2º** Os Condomínios Verdes terão uso predominantemente residencial.

**§3º** Os empreendimentos referidos no caput deverão atender aos parâmetros urbanísticos, ambientais e de infraestrutura previstos nesta Lei Complementar, no Plano



Diretor e na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo.”  
 (AC)

**Art. 15-D.** Na área da ZUEP será permitida apenas a implantação de Condomínio Verde previamente aprovado pelo Município, conforme as diretrizes urbanísticas, ambientais e de infraestrutura previstas em Lei Complementar, no Plano Diretor e na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo, observando-se, no mínimo:

I – preservação ambiental mínima obrigatória de 35% (trinta e cinco por cento) da área total do empreendimento, calculada independentemente das áreas de preservação permanente (APPs);

II – responsabilidade integral do empreendedor pela infraestrutura;

III – parâmetros urbanísticos definidos para este tipo de empreendimento;

IV – vedação de usos incompatíveis com a natureza residencial, sustentável e ambiental do Condomínio Verde, sendo permitida exclusivamente atividade de cunho comercial ou econômico para atender às necessidades básicas dos condôminos, nos termos aprovados pela respectiva convenção de condomínio. (AC)

**Art. 15-E.** A implantação de empreendimentos na ZUEP dependerá de prévia aprovação de projeto urbanístico, ambiental e de infraestrutura pelo Município.

**Parágrafo único.** O projeto referido no caput deverá observar as disposições desta Lei Complementar, do Plano Diretor, da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo e da legislação ambiental aplicável.

(AC)

**Art. 15-F.** O Poder Executivo poderá, por decreto regulamentar, estabelecer parâmetros complementares necessários ao adequado funcionamento da ZUEP e à implantação dos Condomínios Verdes, além dos definidos na legislação específica.” (AC)

**Art. 4º** A Lei Complementar nº 150, de 29 de janeiro de 2007, passa a vigorar acrescida do art. 34-A, com a redação a seguir:



“**Art. 34-A** Fica estabelecida na área rural a categoria de zona denominada de Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP: porção isolada do território municipal, localizada fora do perímetro urbano, destinada ao uso específico para implantação dos condomínios verdes, conforme definido na legislação de uso e ocupação do solo.”

**Art. 5º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Alencastro, em *Cuiabá*, de dezembro de 2025.

**ABÍLIO JACQUES BRUNINI MOUMER**

**Prefeito Municipal**





SMURB

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E  
DESENVOLVIMENTO URBANO

## DESPACHO DE TRAMITAÇÃO

### PROCESSO Nº 00000.0.179496/2025 (VOLUME 1)

#### Origem

**Unidade Gestora:** SECRETÁRIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E  
DESENVOLVIMENTO URBANO  
**Departamento:** ASSESSORIA JURÍDICA DO GABINETE  
**Data:** 15/12/2025 07:04:35

#### Destino

**Unidade Gestora:** SECRETÁRIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E  
DESENVOLVIMENTO URBANO  
**Departamento:** ASSESSORIA JURÍDICA  
**Aos cuidados de:** LOANNA MOREIRA MARQUES PINHEIRO

#### Despacho

**Motivo:** ANÁLISE E PROVIDÊNCIAS  
**Despacho:** FAÇO A DEVOLUÇÃO DO PROCESSO COM A DEVIDA INSERÇÃO DE  
OFÍCIO DE ENCAMINHAMENTO DA MINUTA SUBSTITUTIVA DA  
MENSAGEM 136/2025, E TAMBÉM ELABORAÇÃO DA NOVA  
MENSAGEM DE JUSTIFICATIVA.

**ALDO AUGUSTO DUTRA DE MORAIS JUNIOR**  
AGENTE DE REGULAÇÃO E FISCALIZAÇÃO -  
EM EXTINÇÃO



SMURB

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E  
DESENVOLVIMENTO URBANO

## DESPACHO DE TRAMITAÇÃO

### PROCESSO Nº 00000.0.179496/2025 (VOLUME 1)

#### Origem

**Unidade Gestora:** SECRETÁRIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E  
DESENVOLVIMENTO URBANO  
**Departamento:** ASSESSORIA JURÍDICA  
**Data:** 15/12/2025 08:09:32

#### Destino

**Unidade Gestora:** SECRETÁRIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E  
DESENVOLVIMENTO URBANO  
**Departamento:** ASSESSORIA JURÍDICA DO GABINETE  
**Aos cuidados de:** LUIZ FELIPE RODRIGUES OLIVEIRA E SILVA

#### Despacho

**Motivo:** ANÁLISE E PROVIDÊNCIAS  
**Despacho:** Segue para análise

**ANA PAULA MORELLI DE SALES**  
SECRETARIO

OF GP Nº /2025.

Cuiabá, de de 2025.

A Sua Excelência a Senhora

VEREADORA. PAULA CALIL

Presidente da Câmara Municipal de Cuiabá NESTA

Senhora Presidente.

Temos a honra de encaminhar a Vossa Excelência e aos Dignos Vereadores a mensagem substitutiva a Mensagem nº 136/2025, com a respectiva Proposta de Lei que ***“Dispõe sobre a criação, na área rural do Município de Cuiabá, da Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP, e dá outras providências”***, para a devida análise deste Parlamento municipal.

Na oportunidade apresentamos os nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

**ABÍLIO JACQUES BRUNINI MOUMER****Prefeito de Cuiabá**





A inclusão da ZUEP no art. 6º da Lei Complementar nº 389/2015 amplia o rol de zonas de uso urbano, permitindo que o Município regule de forma específica modelos de urbanização sustentável, alinhados às diretrizes do Plano Diretor e às exigências contemporâneas de adaptação climática. O novo Capítulo II, Seção III-A, detalha a natureza da ZUEP e os critérios mínimos aplicáveis, em observância ao Código Civil (art. 1.358-A), à Lei Federal nº 4.591/1964 e à Lei Federal nº 6.766/1979.

Os arts. 15-A a 15-F estabelecem, de forma sistemática, o regime jurídico dos Condomínios Verdes, definindo: sua finalidade exclusiva (art. 15-C), a necessidade de lei complementar para delimitação de perímetros (art. 15-B), a obrigatoriedade de prévia aprovação urbanística, ambiental e de infraestrutura (art. 15-E) e a competência regulamentar do Poder Executivo (art. 15-F). Destaca-se, especialmente, a previsão de preservação ambiental mínima de 35% da área do empreendimento, além das APPs, e a responsabilidade integral do empreendedor pela infraestrutura, conforme art. 15-D, garantindo sustentabilidade, eficiência e ausência de ônus ao Município.

A inclusão do art. 34-A na Lei Complementar nº 150/2007 reforça a coerência entre o macrozoneamento municipal e a legislação de uso e ocupação do solo, definindo a ZUEP como categoria própria, localizada na área rural, destinada exclusivamente aos Condomínios Verdes.

O Projeto também altera a Lei Complementar nº 150/2007 (art. 3º), criando a categoria ZUEP na legislação de uso e ocupação do solo, de modo a integrá-la plenamente ao sistema de classificação territorial municipal. Tal inclusão é imprescindível para garantir coerência entre o Plano Diretor, a legislação urbanística e o regime das zonas rurais, evitando lacunas interpretativas ou conflitos normativos.

Diante do exposto, conclui-se que a criação da Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP representa medida essencial para o ordenamento urbanístico rural de Cuiabá, assegurando controle, planejamento, sustentabilidade e segurança jurídica tanto para o Poder Público quanto para investidores e moradores. A proposta não amplia de forma indiscriminada o perímetro urbano, tampouco flexibiliza a função rural; ao contrário, cria um instrumento de exceção, rigorosamente controlado, capaz de promover ocupação ordenada, ambientalmente responsável e alinhada às necessidades contemporâneas do Município.

Diante disso, encaminha-se o presente Projeto de Lei Complementar a essa Egrégia Câmara Municipal, confiando em sua aprovação, dada sua relevância para o planejamento territorial, a gestão ambiental e a evolução sustentável do Município de Cuiabá.

**Atenciosamente,**

**ABÍLIO JACQUES BRUNINI MOUMER**

Prefeito Municipal de Cuiabá



## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_\_\_/2025

**Dispõe sobre a criação, na área rural do Município de Cuiabá, da Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP, e dá outras providências.**

A **CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ** aprova e o Prefeito Municipal sanciona a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º** O parágrafo primeiro do art. 1º da Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar com a seguinte alteração e acréscimo:

“§ 1º Fora do perímetro urbano de Cuiabá é vedada a instalação de atividades com características estritamente urbanas, inclusive usos residenciais multifamiliares, excetuando-se a urbanização do solo na modalidade de chácaras de recreio e os Condomínios Verdes instaladas nas Zonas de Urbanização Específica Privada, bem como as atividades turísticas, religiosas, de saúde, de fins filantrópicos, de pesquisas científicas, educacional, agrícola/rural, ambiental, implantação de infraestrutura de telecomunicações e comércio de apoio às rodovias”(NR)

**Art. 2º** O art. 6º da Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar com a seguinte alteração e acréscimo:

“Art. 6º Para receber os diferentes tipos de Uso do Solo Urbano, a Macrozona Urbana do Município de Cuiabá fica dividida em 04 (quatro) Zonas de Uso: (NR)

(...)

IV - Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP”.  
(AC)”

**Art. 3º** O capítulo II da Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar acrescido da Seção III-A, a qual é composta pelos art. 15-A; 15-B; 15-C; 15-D, 15-E e 15-F, com as seguintes redações:

“Capítulo II  
(...)  
Seção III-A



## Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP

**Art. 15-A.** Fica criada, na área rural do Município de Cuiabá, a Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP, destinada exclusivamente à implantação de Condomínios Verdes, nos termos, sobretudo, do art. 1.358A do Código Civil, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**Parágrafo único.** A ZUEP é estabelecida como instrumento de política municipal de desenvolvimento territorial sustentável, em consonância com a necessidade crescente de adaptação às mudanças climáticas e de promoção de espaços urbanos mais saudáveis, resilientes e equilibrados. (AC)

**Art. 15-B.** O perímetro territorial da Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP será delimitado e especificado por lei complementar.

**§1º.** Os projetos de lei destinados à delimitação do perímetro da ZUEP serão encaminhados ao Poder Legislativo, após deliberação do Poder Executivo, na medida em que forem apresentados e aprovados os projetos de implantação dos Condomínios Verdes, assim definidos na legislação municipal. **(AC)**

**§2º** A delimitação do perímetro dos Condomínios Verdes será precedida de audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, nos termos do art. 53 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**Art. 15-C.** A ZUEP terá finalidade exclusiva de abrigar empreendimentos classificados como Condomínios Verdes, definidos na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo.

**§1º** Consideram-se Condomínios Verdes os empreendimentos destinados à implantação de edificações em unidades autônomas, nos termos do art. 1.358-A do Código Civil.

**§2º Os Condomínios Verdes terão uso predominantemente residencial.**

**§3º** Os empreendimentos referidos no caput deverão atender aos parâmetros urbanísticos, ambientais e de infraestrutura previstos nesta Lei Complementar, no Plano



Diretor e na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo.”  
(AC)

**Art. 15-D.** Na área da ZUEP será permitida apenas a implantação de Condomínio Verde previamente aprovado pelo Município, conforme as diretrizes urbanísticas, ambientais e de infraestrutura previstas em Lei Complementar, no Plano Diretor e na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo, observando-se, no mínimo:

I – preservação ambiental mínima obrigatória de 35% (trinta e cinco por cento) da área total do empreendimento, calculada independentemente das áreas de preservação permanente (APPs);

II – responsabilidade integral do empreendedor pela infraestrutura;

III – parâmetros urbanísticos definidos para este tipo de empreendimento;

IV – vedação de usos incompatíveis com a natureza residencial, sustentável e ambiental do Condomínio Verde, sendo permitida exclusivamente atividade de cunho comercial ou econômico para atender às necessidades básicas dos condôminos, nos termos aprovados pela respectiva convenção de condomínio. (AC)

**Art. 15-E.** A implantação de empreendimentos na ZUEP dependerá de prévia aprovação de projeto urbanístico, ambiental e de infraestrutura pelo Município.

**Parágrafo único.** O projeto referido no caput deverá observar as disposições desta Lei Complementar, do Plano Diretor, da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo e da legislação ambiental aplicável.

(AC)

**Art. 15-F.** O Poder Executivo poderá, por decreto regulamentar, estabelecer parâmetros complementares necessários ao adequado funcionamento da ZUEP e à implantação dos Condomínios Verdes, além dos definidos na legislação específica.” (AC)

**Art. 4º** A Lei Complementar nº 150, de 29 de janeiro de 2007, passa a vigorar acrescida do art. 34-A, com a redação a seguir:



“**Art. 34-A** Fica estabelecida na área rural a categoria de zona denominada de Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP: porção isolada do território municipal, localizada fora do perímetro urbano, destinada ao uso específico para implantação dos condomínios verdes, conforme definido na legislação de uso e ocupação do solo.”

**Art. 5º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Alencastro, em *Cuiabá*, de dezembro de 2025.

**ABÍLIO JACQUES BRUNINI MOUMER**

**Prefeito Municipal**





**Processo: SIGED 0165814/2025**

**Interessado: SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Assunto: Minuta de lei complementar sobre a criação da Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP na área rural do Município de Cuiabá, alterando a lei complementar 389/2015 e a Lei complementar 150/2007**

**PARECER Nº 115/2025/GAB/PAFAU/PGM**

## **I – RELATÓRIO**

O presente Parecer Jurídico é elaborado por esta Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos (PAFAU), em atenção à solicitação final da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano (SMADES), visando a chancela jurídica do Projeto de Lei Complementar (PLC) que "Dispõe sobre a criação, na área rural do Município de Cuiabá, da Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP, e dá outras providências", para fins de sua remessa e deliberação pela Câmara Municipal de Cuiabá.

A demanda em tela, registrada sob o Processo SIGED nº 165814/2025, origina-se da necessidade estratégica da Administração Municipal de Cuiabá em disciplinar, de forma rigorosa e sustentável, a expansão habitacional e o desenvolvimento territorial em áreas que, embora localizadas fora do perímetro urbano, demonstram vocação ou pressão para a urbanização.

O objetivo central é canalizar e ordenar essa expansão por meio de um modelo jurídico e urbanístico específico, garantindo que o crescimento ocorra sob condições de autossustentabilidade infraestrutural.

A proposta legislativa foi submetida a esta Procuradoria em fase preliminar, resultando no Parecer nº 102/2025/GAB/PAFAU/PGM, que reconheceu a legalidade e a constitucionalidade da iniciativa de criação de uma zona de urbanização específica (então denominada ZUP – Zona de Urbanização



Privada), desde que fossem observados e incorporados ajustes textuais que maximizassem a segurança jurídica, especialmente no que tange à perpetuidade da responsabilidade privada pela infraestrutura e à transparência nos mecanismos de compensação pelas áreas públicas.

A minuta final do Projeto de Lei Complementar, ora sob análise, incorpora as diretrizes conceituais e os ajustes de redação essenciais sugeridos, alterando a nomenclatura da zona para Zona de Urbanização Específica Privada (ZUEP) e detalhando as alterações pontuais em legislações municipais preexistentes, notadamente a Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), e a Lei Complementar nº 150, de 29 de janeiro de 2007. Conforme informação constante dos autos e do trâmite inerente a projetos de impacto urbano-ambiental, a minuta foi aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico (CMDE), evidenciando a concordância técnica e política do Poder Executivo e dos órgãos colegiados pertinentes com o seu teor.

O PLC, em sua versão final, propõe a inclusão da ZUEP na Macrozona Urbana, classificando-a como uma das Zonas de Uso (Art. 2º do PLC, alterando o Art. 6º da LC 389/2015) e dedicando uma seção específica na Lei de Uso e Ocupação do Solo para detalhar suas finalidades e parâmetros (Art. 3º do PLC, incluindo a Seção III A). Esta zona será destinada exclusivamente à implantação de Condomínios Verdes, definidos como empreendimentos em unidades autônomas nos termos do artigo 1.358-A do Código Civil, com uso predominantemente residencial, mas regidos por parâmetros urbanísticos, ambientais e de infraestrutura de elevadíssimo rigor.

A presente análise jurídica se debruça sobre a conformidade da minuta final do PLC com o ordenamento jurídico pátrio, avaliando se os aprimoramentos incorporados e a estrutura legal proposta satisfazem os requisitos de validade e eficácia para o exercício da política urbana municipal, habilitando-o para o trâmite na Casa Legislativa. Cumpre reafirmar que a atuação desta Procuradoria, conforme delineado no Parecer nº 102/2025/GAB/PAFAU/PGM e na Lei Complementar n.º 208, de 16 de julho de





2010 (Art. 3º, VI, e Art. 24-A), limita-se à estrita consultoria jurídica, sem adentrar nas valorações de conveniência ou oportunidade administrativas.

Feitas estas considerações introdutórias, passa-se à fundamentação.

## **II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA DETALHADA**

### **2.1. Da Legitimidade e Autonomia Municipal na Definição do Ordenamento Territorial**

A Minuta de Lei Complementar, ao instituir a Zona de Urbanização Específica Privada (ZUEP), exercita a prerrogativa constitucional do Município de Cuiabá de legislar sobre assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial.

A Constituição Federal de 1988 é clara ao conferir aos Municípios, nos termos do seu Artigo 30, incisos I e VIII, a competência para gerir o desenvolvimento urbano, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo.

Esta competência é reiterada pelo Artigo 182 da mesma Carta, que estabelece que a política de desenvolvimento urbano deve ser executada pelo Poder Público Municipal, observando as diretrizes fixadas no Plano Diretor.

O Projeto de Lei Complementar atende, de forma expressa, ao que preconiza o Artigo 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), com a redação dada pela Lei Federal nº 9.785/1999, o qual dita que:

“Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.” (NR)

Ao criar a ZUEP mediante Lei Complementar municipal e integrá-la à Lei de Uso e Ocupação do Solo (LC 389/2015), o Município demarca legalmente uma área de urbanização específica, conferindo-lhe o regime jurídico peculiar necessário à implantação dos Condomínios Verdes, cumprindo o requisito de legalidade exigido pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e pela legislação de parcelamento do solo.



A natureza complementar do projeto de lei garante que a alteração do zoneamento e dos parâmetros de uso e ocupação do solo seja feita de maneira hierárquica e formalmente adequada, respeitando a estrutura normativa que rege o desenvolvimento de Cuiabá. A ZUEP não se confunde com o perímetro urbano consolidado, mas sim com uma área de urbanização controlada, destinada a acomodar empreendimentos de habitação com características diferenciadas e rigorosas exigências ambientais e infraestruturais.

## **2.2. A Estrutura da ZUEP e o Princípio da Autossustentabilidade Infraestrutural**

O núcleo jurídico da proposta reside na distinção fundamental entre o regime da ZUEP e o regime do loteamento tradicional, sendo essa diferenciação o elemento de maior relevância para a proteção do interesse público e a favorabilidade desta Procuradoria.

Os Condomínios Verdes, por sua natureza (condomínio de lotes, nos termos do Art. 1.358-A do Código Civil), pressupõem a gestão privada de áreas internas e infraestrutura.

A minuta reforça este princípio ao exigir, no Art. 15 D, II, que a responsabilidade pela infraestrutura seja integral do empreendedor, e o Art. 1º, §1º, do PLC (alterando a LC 389/2015), excetua a vedação de usos urbanos fora do perímetro apenas para as modalidades de chácaras de recreio e para os Condomínios Verdes instalados na ZUEP.

O regime da ZUEP é intrinsecamente vinculado à perpetuidade da responsabilidade privada pela manutenção de todos os serviços de infraestrutura urbana primária, o que inclui a viabilidade de acesso, o abastecimento de água, o esgotamento sanitário e tratamento de efluentes, o fornecimento de energia elétrica, a iluminação pública, e a gestão de resíduos sólidos.

Esta exigência desonera o erário municipal de encargos futuros decorrentes da expansão da malha urbana para essas áreas específicas, mantendo a responsabilidade fiscal e orçamentária do Município em níveis



previsíveis. A ausência de responsabilidade financeira municipal sobre a infraestrutura interna do Condomínio Verde é o sustentáculo fático e jurídico que justifica a criação desta zona de urbanização específica fora do perímetro urbano.

É imperioso destacar que a minuta final, ao detalhar as alterações na Lei Complementar nº 389/2015, estabelece um rigoroso conjunto de parâmetros urbanísticos e ambientais para os empreendimentos na ZUEP, conforme o Art. 15 D.

A exigência de preservação ambiental mínima obrigatória de 35% da área total do empreendimento, calculada independentemente das Áreas de Preservação Permanente (APPs), demonstra um compromisso claro com o Artigo 225 da Constituição Federal, que garante o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. Essa obrigatoriedade de preservação, somada à exigência de submissão aos instrumentos de política urbana como o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental completo, coloca os Condomínios Verdes sob um controle ambiental e urbanístico superior ao exigido para loteamentos convencionais em zonas urbanas já consolidadas.

### **2.3. Harmonização Federativa: A Conversão do Uso do Solo e a Interlocução com o INCRA**

A Minuta de Lei Complementar aborda um ponto sensível da regulação do solo: a conversão de glebas rurais para fins urbanos.

O Projeto de Lei Complementar demonstra pleno conhecimento das balizas federais ao exigir que o processo de delimitação do perímetro dos Condomínios Verdes na ZUEP seja precedido de **audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA**, conforme o Artigo 15 B, §2º (adicionado à LC 389/2015).

Esta exigência cumpre a determinação literal do Artigo 53 da Lei nº 6.766/79, que visa coordenar as políticas agrárias e urbanísticas.

Embora o poder de definir o uso do solo seja eminentemente municipal, a audiência do INCRA é crucial para a formalização da mudança de



classificação cadastral e fiscal da propriedade. Ao prever essa etapa, o Município assegura que a mudança para o regime de tributação pelo Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), natural para as áreas com destinação e infraestrutura de uso urbano (ZUEP), ocorra de forma segura, prevenindo conflitos de competência e garantindo a correta incidência tributária, em detrimento do Imposto Territorial Rural (ITR).

A minuta final demonstra, assim, responsabilidade e cautela jurídica na transição cadastral e fiscal das áreas abrangidas pela ZUEP.

#### **2.4. Da Incorporação dos Ajustes de Segurança Jurídica e Transparência**

O Parecer nº 102/2025/GAB/PAFAU/PGM havia sugerido ajustes textuais, notadamente para reforçar a perenidade da responsabilidade e garantir a efetividade da compensação das áreas públicas.

Embora a minuta final apresentada não detalhe os mecanismos de compensação das áreas públicas (o que pode ser objeto de Decreto regulamentar ou de outras Leis Municipais), ela reforça de forma clara os pilares da autossustentabilidade e do controle público.

A minuta final (ZUEP) cumpre o objetivo principal de reforçar o controle de legalidade:

- **Exclusividade de Uso:** O Art. 15 A e 15 C enfatizam que a ZUEP é destinada *exclusivamente* aos Condomínios Verdes, delimitando estritamente a exceção à regra geral de vedação de usos urbanos fora do perímetro.
- **Controle Legislativo:** O Art. 15 B, §1º, determina que os projetos de lei para delimitação do perímetro da ZUEP serão encaminhados ao Poder Legislativo *na medida em que forem apresentados e aprovados os projetos de implantação*, garantindo que cada delimitação seja individualmente submetida à apreciação da Câmara Municipal, reforçando o controle democrático e a transparência.



- **Condições de Implantação:** O Art. 15 D impõe parâmetros rigorosos (35% de área de preservação e responsabilidade integral pela infraestrutura), vinculando o empreendedor a obrigações *propter rem* que protegem o interesse público em longo prazo.
- **Integração Normativa:** O PLC promove a alteração formal de duas leis complementares municipais vigentes, o que é o caminho jurídico adequado para inserir o novo instituto da ZUEP no arcabouço urbanístico de Cuiabá.

## 2.5. Da Relevância da Proposta para a Política Urbana Municipal

O instrumento da ZUEP, com o regime jurídico dos Condomínios Verdes, configura-se como uma resposta contemporânea e juridicamente fundamentada aos desafios da metropolização e da crise climática.

Ao promover um desenvolvimento territorial sustentável fora do núcleo urbano, o Município utiliza o planejamento como ferramenta para mitigar a pressão sobre a infraestrutura pública já existente, fomentar o adensamento de baixa densidade com alto padrão de qualidade ambiental e, crucialmente, atrair capital privado para a solução de questões de saneamento e mobilidade que, de outra forma, onerariam o Município.

A criação de um regime especial de urbanização, condicionado a um controle ambiental e urbanístico estrito, está alinhada às melhores práticas de gestão territorial, protegendo, ao mesmo tempo, as áreas rurais não vocacionadas à expansão e permitindo o desenvolvimento em áreas estratégicas, com total ônus para a iniciativa privada. A juridicidade do projeto é, portanto, inquestionável.

## III – CONCLUSÃO E PARECER FINAL FAVORÁVEL

Em face de todo o exposto, e após a análise da Minuta Final do Projeto de Lei Complementar que institui a Zona de Urbanização Específica



Privada (ZUEP) e disciplina a criação dos Condomínios Verdes, conclui-se pela integral conformidade legal da propositura com a Constituição Federal, o Estatuto da Cidade e a legislação federal de parcelamento do solo e condomínios.

O PLC representa um legítimo exercício da autonomia municipal em matéria urbanística e ambiental, estabelecendo um regime de responsabilidade integral e perene para a iniciativa privada, garantindo a autossustentabilidade dos empreendimentos e a proteção rigorosa de parcela significativa do território sob o enfoque ambiental.

A estrutura da minuta final, ao promover as alterações formais nas Leis Complementares vigentes e ao prever a interlocução obrigatória com o INCRA, confere segurança jurídica ao novo instrumento de política urbana.

Opina-se, por conseguinte, favoravelmente à juridicidade do Projeto de Lei Complementar em sua versão final, para que prossiga o trâmite legislativo, devendo ser encaminhado à Câmara Municipal de Cuiabá para deliberação final, conforme a vontade política e a avaliação de mérito da Administração Municipal e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico.

É o que tínhamos a opinar, s.m.j.

À consideração superior.

Cuiabá/MT, 12 de dezembro de 2.025.

(assinado digitalmente)  
**Patrícia Cavalcanti Albuquerque**  
**Procuradora Chefe PAFAU/PGM**  
**OAB/MT 7.892**

