

OF. GP Nº 3945 / 2025.

Cuiabá-MT, 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 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 BRUNINI
Prefeito Municipal



MENSAGEM Nº 136/2025.

Excelentíssima Senhora Vereadora Presidente,

Excelentíssimas Senhoras Vereadoras,

Excelentíssimos Senhores Vereadores.

Submetemos à douta apreciação de Vossa Excelência e seus dignos pares, nos termos do art. 41, I, da Lei Orgânica do Município, a inclusa Proposta de Lei Complementar, em caráter de urgência, que institui, na área rural do Município de Cuiabá, a Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP, bem como promove os ajustes necessários nas Leis Complementares nº 389/2015 e nº 150/2007, a fim de integrar ao ordenamento urbanístico municipal um instrumento apto a disciplinar, com rigor técnico, o processo de implantação dos Condomínios Verdes em território rural, assegurando desenvolvimento territorial sustentável, segurança jurídica e proteção ambiental.

A proposição decorre da constatação de que a atual dinâmica socioeconômica do Município apresenta crescente demanda por empreendimentos de padrão residencial sustentável, dotados de infraestrutura própria, menor impacto ambiental, baixa densidade e gestão condominial avançada. Tais empreendimentos, amparados pelo art. 1.358-A do Código Civil, pela Lei Federal nº 4.591/1964 e pela Lei Federal nº 6.766/1979, representam uma modalidade de ocupação já amplamente reconhecida pelo ordenamento jurídico nacional, mas ainda carecem, em âmbito municipal, de disciplina normativa específica quando instalados em área rural, especialmente em razão das peculiaridades territoriais, ambientais e urbanísticas que essas áreas apresentam.

Diante desse cenário, o Município de Cuiabá necessita de instrumento urbanístico específico que permita compatibilizar a implantação dessas modalidades residenciais com as diretrizes gerais de ordenamento do solo e com os princípios do desenvolvimento sustentável. A criação da ZUEP atende precisamente a essa finalidade, constituindo mecanismo de regulação e controle que possibilita conciliar dois valores fundamentais: a preservação da função rural e ambiental do território e a possibilidade de aproveitamento ordenado e racional de áreas que, sob determinadas condições técnicas, comportem a implantação de Condomínios Verdes.

O art. 15-A do Projeto define de forma inédita a ZUEP como instrumento municipal de desenvolvimento territorial sustentável, conferindo-lhe natureza jurídica específica e alinhada às atuais demandas por resiliência urbana, mitigação de impactos ambientais e adaptação às

Praça Alencastro, 158, Centro,
CEP 78.005-569



Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3500300034003300380031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

mudanças climáticas. Tal definição reforça que a ZUEP não é zona de expansão urbana irrestrita, mas, ao contrário, instrumento de controle qualificado que limita o uso rural admitido a implantação de empreendimentos de padrão sustentável rigorosamente regulamentados.

Para assegurar que a aplicação da ZUEP se dê de forma técnica e criteriosa, o art. 15-B determina que o perímetro da zona será definido exclusivamente por meio de leis específicas futuras, a serem encaminhadas caso a caso ao Legislativo, após deliberação do Executivo e aprovação prévia dos respectivos projetos urbanísticos. Essa sistemática impede generalizações, evita ocupações desordenadas e garante que cada área rural eventualmente habilitada à ZUEP seja objeto de análise individualizada, com observância das peculiaridades topográficas, ambientais, infraestruturais e viárias.

No art. 15-C, o Projeto reafirma o caráter exclusivo da ZUEP, estabelecendo que seu uso será restrito aos Condomínios Verdes, os quais devem observar parâmetros de sustentabilidade, infraestrutura completa custeada inicialmente pelo empreendedor, uso predominantemente residencial, padrões rígidos de preservação ambiental e respeito às normas urbanísticas. Ao delimitar o uso exclusivo, o Município evita distorções que poderiam ocorrer no caso de empreendimentos com características diversas ou de maior impacto fossem autorizados na área rural sob justificativas inadequadas.

O art. 15-D consolida os critérios mínimos para implantação na ZUEP, estabelecendo quatro pilares essenciais: preservação ambiental de no mínimo 35% da área do empreendimento; responsabilidade integral do empreendedor pela execução da infraestrutura; parâmetros urbanísticos específicos; e vedação de usos comerciais ou econômicos incompatíveis com o caráter sustentável e residencial do Condomínio Verde, permitindo apenas atividades essenciais ao atendimento das necessidades básicas dos condôminos.

Esses requisitos asseguram equilíbrio entre ocupação, proteção ambiental e qualidade de vida, evitando riscos de adensamento excessivo, degradação ambiental ou sobrecarga da infraestrutura pública.

O art. 15-E reforça que a aprovação dos empreendimentos dependerá de análise urbanística, ambiental e de infraestrutura, garantindo que todo empreendimento esteja em absoluta conformidade com as normas vigentes antes de sua implantação. Ao exigir aprovação integrada, o Município aprimora o controle preventivo e reduz significativamente riscos de inadequação legal ou impactos posteriores.

Por fim, o art. 15-F autoriza o Poder Executivo a estabelecer, por decreto, parâmetros complementares necessários ao funcionamento da ZUEP, preservando flexibilidade técnica para ajustes decorrentes de novas demandas, atualizações normativas ou avanços tecnológicos, mas sempre dentro dos limites fixados em lei.



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.

ABÍLIO BRUNINI
Prefeito Municipal





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.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CUIABÁ - MT, Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º O art. 6º da Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar com o seguinte acréscimo:

“Art. 6º (...)

(...)

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

Art. 2º 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 específica.

Parágrafo único. 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.

Art. 15-C. A ZUEP terá finalidade exclusiva de abrigar empreendimentos classificados como Condomínios Verdes, assim definidos em lei municipal, caracterizados como condomínios destinados à implantação de edificações em unidades autônomas, nos termos, sobretudo, do art. 1.358A do Código Civil, voltados ao uso predominantemente residencial e observados os padrões de sustentabilidade e preservação ambiental, com infraestrutura integralmente implantada e inicialmente mantida pelo empreendedor, passando sua manutenção aos condôminos após a entrega do empreendimento.

Art. 15-D. Na área da ZUEP será permitida apenas a implantação de Condomínio Verde previamente aprovado pelo Município, conforme diretrizes urbanísticas, ambientais e de infraestrutura definidas em legislação específica, observando-se, no mínimo:

I – preservação ambiental mínima obrigatória de 35% (trinta e cinco por cento) da área total do empreendimento;

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 somente poderá ocorrer mediante prévia aprovação de projeto urbanístico, ambiental e de infraestrutura, atendendo às diretrizes do Município e à legislação vigente, sendo aplicável, no que couber, inclusive, aquela afeta aos condomínios de lotes e urbanizações específicas. (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. 3º 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.” (AC)

Art. 4º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Alencastro, em Cuiabá, de dezembro de 2025.

ABÍLIO BRUNINI
Prefeito Municipal

Praça Alencastro, 158, Centro,
CEP 78.005-569



Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3500300034003300380031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

