



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGINÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI Nº 010 de 23 de fevereiro de 2026

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO EM ZONA DE EXPANSÃO URBANA - ZEU E CRIA A ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA – ZUE, DESTINADAS À CONSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES E AFINS, COM O FIM PREDOMINANTE RESIDENCIAL, PARA CRIAÇÃO DE CHÁCARAS DE MORADIAS, RECREIO OU USO TEMPORÁRIO, E DÁ PROVIDÊNCIAS CORRELATAS.

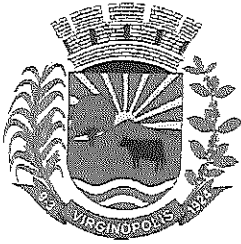
A CÂMARA MUNICIPAL DE VIRGINÓPOLIS, ESTADO DE MINAS GERAIS, APROVA, E O PREFEITO MUNICIPAL SANCIONA A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo realizado em terreno inserto em território do Município de Virginópolis isolado, separado e/ou não contíguo ao(s) perímetro(s) urbano(s), delineado(s) na legislação do município, destinado à implantação de unidades imobiliárias autônomas com o fim predominante residencial, para criação de chácaras de moradia, recreio ou uso temporário, se dá mediante implantação de condomínio de lotes e, após sua aprovação, comporá Zona de Urbanização Específica - ZUE.

§ 1º A Zona de Urbanização Específica se caracteriza pela possibilidade de uso e promoção de atividades tipicamente urbanas, notadamente relacionadas a moradia, lazer e recreação, em determinado terreno (zona) inserto no território municipal, isolado, separado e/ou não contíguo as demais zonas ou perímetro urbano do Município.

§ 2º Entende-se por condomínio de lotes o terreno com unidades individualizadas em relação aos quais são definidas as áreas, medidas e confrontações, que tenham como área de uso comum as vias e as áreas de lazer localizadas no seu interior (do condomínio), não caracterizados como bens públicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGINÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 2º Os parcelamentos que se enquadrarem no disposto no artigo anterior, deverão seguir o disposto nesta Lei Complementar

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 3º O parcelamento de áreas tradicionalmente rurais, isoladas, separadas e/ou não contíguas ao(s) perímetro(s) urbano(s) delineado(s) na legislação do município, integrante de Zona de Urbanização Específica - ZUE, e ou zona de expansão urbana – ZEU, será regido pelas disposições desta Lei Complementar, e no que couber, das Leis Federais nº 4.591/1964, nº. 10.406/2002, nº. 6.766/1979, nº. 13.465/2017, Decreto-lei nº. 271/1967, Decreto Federal nº 9310/18, Lei nº. 12652/2012.

Art. 4º Cada unidade imobiliária constituída em lote nos termos desta Lei Complementar corresponde, com seus acessórios, a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do proprietário, de modo que as vias, calçadas e outras áreas são de uso comum ao condomínio de lotes.

Art. 5º Será de responsabilidade do empreendedor todos os ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental, de parcelamento do solo e constituição de condomínio.

Art. 6º É vedada a implantação de condomínio de lotes por meio de aprovação de Zona de Urbanização Específica - ZUE nos seguintes locais:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

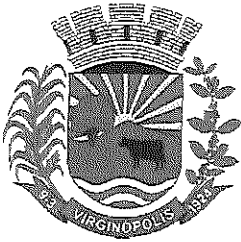
II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade natural igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento);

IV - em faixas marginais a rios, segundo a largura mínima fixada na legislação federal.

V - em faixas marginais às demais águas correntes e dormentes na largura de 30m (trinta metros) de cada lado, e num raio de 50m (cinquenta metros) ao redor de nascentes ou olhos d'águas, ainda que intermitentes, ou em conformidade com a legislação federal;

VI - em faixas marginais às rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão em geral, na largura de 15m (quinze metros), medidas a partir de cada um dos limites das respectivas áreas de domínio, salvo se faixa maior for determinada em legislação federal ou estadual ou em instrução técnica específica emitida pelas autoridades responsáveis pela instalação dos referidos equipamentos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGINÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

VII - nas áreas, total ou parcialmente, florestadas ou reflorestadas, sem prévia manifestação dos órgãos competentes;

VIII - em terrenos onde as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação, ou naqueles onde a poluição impeça condições sanitárias, até sua correção;

IX - em áreas de preservação ecológica ou ambiental;

X - nas áreas que apresentem degradação ambiental proveniente de alterações executadas no imóvel, até a sua correção.

CAPÍTULO III

DOS PROJETOS E SEUS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 7º Fica a cargo do empreendedor proponente do condomínio de lotes em ZUE e ou ZEU, o atendimento a todos os requisitos para constituição parcelamento do solo nos termos desta Lei Complementar.

§ 1º O projeto de parcelamento do solo, caracterizado como condomínio de lotes deverá atender aos seguintes requisitos:

I - ater-se à legislação ambiental municipal, estadual, federal e não possuir área total a ser parcelada inferior a dois hectares de terras;

II - destinar áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos nesta Lei Complementar, contemplando, ao menos, 2% (dois por cento) da gleba a ser parcelada para o uso institucional e 12% (doze por cento) da gleba a ser parcelada para as áreas verdes.

III - contemplar unidade imobiliária com área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados);

IV - reservar as faixas de domínio público das estradas vicinais, rodovias estaduais e federais, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos, nos limites exigidos pela legislação municipal, estadual e federal, respectivamente, e as exigências dos respectivos órgãos;

V - contemplar vias articuladas entre si, harmonizadas com a topografia local e com declividade máxima que atenda as normas técnicas de acessibilidade e mobilidade, e, se for o caso, articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, conforme o previsto no respectivo projeto elaborado por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de sua fiscalização;

VI - identificar a respectiva faixa de domínio público, conforme inciso IV e, se for o caso, a faixa *non aedificandi*;

VII - demarcar os logradouros, das quadras e lotes ou unidades imobiliárias com instalação de marcos que permitam suas identificações;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGINÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

VIII - promover a contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de sua fiscalização.

IX - contemplar sistema de drenagem necessário ao controle do escoamento de águas pluviais de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente, com o projeto devidamente elaborado por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de sua fiscalização.

X - implantar rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de tratamento, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa, com o projeto devidamente elaborado por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de sua fiscalização.

XI - implantar rede coletora de esgoto doméstico com a estação de tratamento ou outra alternativa, tal como fossas sépticas e coleta individual, desde que componha sistema aprovado pelos órgãos ambientais competentes, com o projeto devidamente elaborado por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de sua fiscalização.

XII - promover a arborização de vias de circulação e áreas de lazer, conforme projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de sua fiscalização.

XIII - implantar rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela CEMIG - Companhia Energética de Minas Gerais;

XIV - manter cerca divisória em todo o perímetro do condomínio;

XV - implantar serviço de coleta de lixo, com local apropriado para disposição temporária em área do condomínio, para posterior remessa ao serviço de destinação de resíduos sólidos urbanos;

XVI - contemplar lotes ou unidades imobiliárias com, no mínimo 20,00 m (vinte metros) de frente;

XVII - estabelecer as áreas de uso comum dos condôminos;

XVIII - implantar vias internas com largura mínima de 10,00m (dez metros), incluso os passeios de pedestres;

XIX - contemplar quadras com extensão necessária ao melhor deslocamento dos transeuntes no interior do condomínio.

§ 2º Se houver na área parcelada regiões de vegetação nativa, somente será permitida supressão da vegetação de acordo com critérios definidos pelo órgão ambiental competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGINÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 3º Não será permitido o lançamento de esgoto sanitário nas águas dormentes e correntes, sem prévio tratamento, conforme legislação ambiental em vigor.

§ 4º O condomíniorural terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio rural previstos nos incisos I a XIX deste artigo.

§ 5º Os condôminos arcarão com as despesas decorrentes dos requisitos fixados neste artigo.

§ 6º No caso da área objeto da ZUE, de origem tradicionalmente rural, possuir, em seu interior, área de Reserva Legal de 20% (vinte por cento), conforme prevê o art. 12, II, do Código Florestal, deverá ser locada no projeto do condomínio de lotes, ficando dispensada do percentual disposto no inciso II do §1º do art. 7º.

§ 7º No caso da área objeto da ZUE não possuir, em seu interior, área de Reserva Legal de 20%, conforme prevê o art. 12, II, do Código Florestal, as áreas verdes no percentual disposto no inciso II do §1º do art. 7º, deverão estar situadas no interior do condomínio fechado de chácaras.

Art. 8º O empreendedor do condomínio de lotes em ZUE será responsável pelo reflorestamento das áreas verdes e áreas de preservação permanente (APP).

Art. 9º Nas áreas de preservação permanente (APP) poderão ter atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental de acordo com a legislação vigente.

Art. 10 A coleta de lixo e sua destinação final serão de inteira responsabilidade do condomínio e deverá respeitar a segregação seletiva dos resíduos.

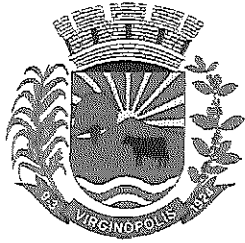
Art. 11 As saídas individuais de unidade imobiliária não poderão ter acesso direto a vias públicas, estradas e rodovias, devendo a circulação ocorrer através de vias internas.

Art. 12 As vias de circulação deverão ter no máximo 400m (quatrocentos metros) de extensão, sendo a partir dessa medida obrigatória a existência de outra via perpendicular, formando assim os quarteirões.

Parágrafo único. As vias internas do condomínio de lotes inserto em ZUE e ou ZEU terão, no mínimo, 10m (dez metros) de largura, incluso os passeios e deverão ser projetadas de forma a dar maior acessibilidade.

Art. 13 Exigir-se-á elaboração de Projeto de Intervenção Ambiental (PIA), se necessário conforme legislação federal, dirigido à Secretaria Municipal competente, e laudo ambiental, se exigido, nos termos da legislação ambiental federal vigente, elaborado por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de sua fiscalização competente.

§ 1º O Projeto de Intervenção Ambiental (PIA) se exigido ao caso, deverá ser levado para aprovação junto ao órgão ambiental municipal competente, vedada a implantação do



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGINÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

condomínio sem a emissão da licença ambiental concedida, caso exigível por legislação federal;

§ 2º O Projeto de Intervenção Ambiental (PIA) se aplicável, deverá ser acompanhado de todos os demais projetos constantes do art. 7º desta lei.

Art. 14 As edificações em cada unidade autônoma de condomínio de lotes inserto em ZUE e ou ZEU deverá seguir as seguintes diretrizes:

I - taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);

II - edificações com gabarito máximo igual a 03 pavimentos com até 10m (dez metros) acima do nível da via de acesso;

III - observância da convenção do condomínio.

Parágrafo único. No condomínio lotes insertos em ZUE e ou ZEU poderá ser autorizada a destinação de áreas para implantação de comércio local, que deverá ser localizado em área específica, constando do projeto de parcelamento a ser aprovado, localizadas preferencialmente nas áreas de entrada e lindeiras ao sistema viário previamente existente.

Art. 15 É obrigatória a execução, pelo loteador e às expensas deste, de acordo com os projetos elaborados, todos os requisitos dispostos no Capítulo III desta lei.

Art. 16 A garantia para a perfeita execução dos serviços de infraestrutura será aquela estabelecida pela Lei de Parcelamento do Solo, sendo obrigatória a apresentação de um cronograma físico-financeiro do empreendimento contemplando todos os itens exigidos para as obras de urbanização.

CAPÍTULO IV

DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO

Art. 17 Antes da aprovação do projeto do condomínio de lotes em ZUE e ou ZEU, o interessado deverá elaborar todos os projetos de infraestruturas, ambientais e os demais previstos nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os projetos de infraestrutura, ambientais e os demais previstos nesta lei deverão constar do Projeto de Intervenção Ambiental (PIA), se aplicável, disposto no art. 13 desta lei, submetendo-se aos regramentos previstos em seus parágrafos.

Art. 18 O projeto de parcelamento do solo para fins desta Lei Complementar, para aprovação pelo órgão competente do Município de Virginópolis, deverá obrigatoriamente, conter os seguintes documentos:

I - matrícula atualizada do imóvel, com máximo de 60 dias de sua expedição;

das t.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGINÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

II- requerimento assinado pelo proprietário, procurador ou responsável técnico, com apresentação de seus documentos pessoais;

III - recolhimento de taxa, se houver, de análise e aprovação de projeto;

IV - projeto urbanístico, que deverá conter:

a) memorial descritivo;

b) levantamento planialtimétrico georreferenciado, com curvas de níveis, devidamente apresentado também em mídia digital, identificado e com a informação da versão do arquivo *.kml*, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

c) aprovação de todas as plantas constantes do Projeto de Intervenção Ambiental (PIA), se exigível disposto no art. 13 desta lei;

d) planta impressa do projeto geométrico conforme consta do Projeto de Intervenção Ambiental (PIA), se aplicável, disposto no art. 13 desta lei, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000, e uma cópia em mídia digital, identificada e com a informação da versão dos arquivos do tipo *.pdf* (memorial e cronogramas) e *.dwg* (desenhos), com a informação da versão dos arquivos, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto; e) cronograma de execução das obras.

V - comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo rural, que serão calculados pela Municipalidade tomando-se por base parâmetros inerentes as especificidades das ZEU e ZUE;

VI - modelo do contrato ou compromisso de compra e venda das unidades autônomas;

VII - minuta da convenção de condomínio;

VIII - competente instrumento de garantia para a execução das obras;

§ 1º Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ARTs.

§ 2º Após a conclusão das obras o empreendedor terá o prazo de 30 (trinta) dias para comunicar, por escrito ao Município, o adimplemento das obrigações assumidas.

CAPÍTULO V

DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA, DA ANUÊNCIA DO INCRA E DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

SEÇÃO I

DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGINÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 19 Aprovado o projeto, o Poder Executivo editará, no prazo de 30 (trinta) dias, decreto declarando a área correspondente como sendo Zona de Urbanização Específica - ZUE com destinação à implantação de unidades imobiliárias autônomas, com o fim predominante residencial, para criação de chácaras de recreio e/ou uso temporário.

Art. 20 Após a anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, nos termos do artigo 21, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data desta anuência, e imediatamente apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

Parágrafo único. A data do registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente valerá para a contagem do prazo previsto no caput deste artigo.

SEÇÃO II DA ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 21 O empreendedor terá o prazo de até 12 (doze) meses, contados da data da expedição do decreto previsto no art. 19 desta lei, para requerer a anuência do INCRA quanto ao projeto aprovado, conforme dispõe o art. 53 da Lei Federal nº 6.766/79.

§ 1º Decorrido o prazo deste artigo o empreendedor decairá do direito à execução do projeto, sendo o processo arquivado.

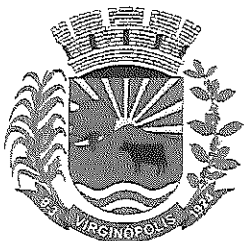
§ 2º O empreendedor somente poderá requerer o desarquivamento do processo, mediante a renovação das taxas e licenças obtidas.

SEÇÃO III DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 22 Para emissão do Alvará de licença para execução das obras, que somente poderá ser expedido após a anuência prevista no art. 21 desta lei, o empreendedor deverá apresentar ao Município, por termo, a comprovação dos registros, averbações e afins relacionadas às garantias exigidas, bem como, ater-se às restrições apresentadas e atender as exigências contidas na legislação vigente.

Art. 23 O empreendedor firmará Termo de Obrigações de Empreendedor, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, salvo ocorrência de caso fortuito, no prazo máximo de 4 (quatro) anos, obrigando-se ainda:

I - executar à própria custa, no prazo fixado pelo Município, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e equipamentos urbanísticos exigidos nos Capítulos III e IV desta lei, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for a hipótese;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGINÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

II - fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em legislação federal ou municipal, a condição de que as unidades autônomas do condomínio somente poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso I, do art. 23 desta Lei Complementar;

III - fazer constar nos documentos de compras e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do condomínio a ser instituído, conforme minuta da convenção a ser aprovada;

IV - iniciar a venda dos lotes ou unidades autônomas somente após a aprovação do projeto definitivo específico pelo Poder Executivo e o registro do projeto nos termos do art. 20 desta lei;

V - averbar junto ao Registro de Imóveis o Termo de Obrigações de Empreendedor à margem da matrícula de todas as unidades autônomas criadas.

Art. 24 O alvará de execução das obras não será expedido antes do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente e sem que seja efetivada a garantia e assinado o termo de obrigações de empreendedor previsto nos art. 23 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO VI DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SEÇÃO I DA ALIENAÇÃO

Art. 25 A alienação das unidades autônomas, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º O modelo do contrato de compra e venda deverá ser registrado no registro imobiliário competente, junto com o projeto do condomínio de lotes em ZUE e ou ZEU;

§ 2º Deverá constar no contrato de compra e venda a aceitação, por parte do adquirente e da unidade autônoma, de todos os termos constantes na convenção de condomínio.

Art. 26 O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor.

Art. 27 No contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente como condômino, pelas despesas com obras e serviços de manutenção do condomínio.

Art. 28 No contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas as obras de infraestrutura da área comum do condomínio e emitida a LO (Licença de Operação) por parte do órgão municipal competente.

SEÇÃO II DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGINÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 29 O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I - incorporar o condomínio e registrar a convenção de condomínio no registro imobiliário competente;

II - constar da convenção de condomínio a proibição expressa a qualquer condômino de desenvolver atividade econômica dentro do condomínio, salvo nas áreas específicas previamente destinadas e aprovadas;

III - inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obriguem a contribuir, para a manutenção das despesas do condomínio;

IV - fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque o recebimento no contrato, de todas as informações, restrições e obras de conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação, além da cópia da minuta da convenção do condomínio;

V - constar de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou chácara;

Parágrafo único. Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais correspondentes.

CAPÍTULO VII

DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO EM ZUE E OU ZEÜ

Art. 30 O projeto de parcelamento do solo em ZUE não executado no prazo do art. 23 desta lei, importará na reversão da área transformada (em ZUE) em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 31 O empreendedor será multado:

I - em R\$50,00 (cinquenta reais) por dia de atraso, caso a execução do projeto não seja concluída no prazo previsto no art. 23 desta lei;

II - em R\$1000,00 (mil reais), caso deixe ocorrer o arquivamento do projeto, conforme §1º do art. 21 desta lei;

III - em R\$2000,00 (dois mil reais), caso não registre o projeto na forma do art. 20 desta lei;

IV - em R\$2000,00 (dois mil reais), caso não cumpra o disposto nos art. 29 desta lei;

V - em R\$3000,00 (tres mil reais), caso promova a venda de chácaras sem a observância do disposto nesta lei;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGINÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

VI - em R\$3500,00 (três mil e quinhentos reais), caso deixe de cumprir as obrigações de empreendedor, nos termos desta Lei Complementar.

§ 1º As multas previstas neste artigo são cumuláveis entre si, e com outras sanções administrativas, civis e penais.

§ 2º Aplicam-se, subsidiariamente, às sanções atinentes ao condomínio as previstas na Lei nº. 10.406/2002 (Código Civil), na Lei nº. 4.591/1964, bem como na Lei nº. 6.766/1979.

Art. 32 Constatado a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam com os registros e averbações cartorários do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente à decretação de Zona de Urbanização Específica - ZUE, quanto às aprovações subsequentes.

Parágrafo único. Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pelo órgão municipal competente, respondendo o empreendedor pela indenização dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo do previsto no art. 34 desta lei.

Art. 33 Os proprietários ou empreendedores de projetos não executados ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, por um prazo de 02 (dois) anos.

Art. 34 Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área, serão notificados pelo Município para adimplirem a obrigação, e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias, responderão pelas sanções previstas no art. 31 desta lei.

Art. 35 Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei Complementar sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Tributária Municipal.

CAPÍTULO VIII DA TRIBUTAÇÃO.

Art. 36 Fica instituído Imposto Predial e Territorial Urbano aos imóveis que se enquadrarem nos preceitos desta Lei Complementar.

§ 1º Para fins do disposto no caput do art. 36, deverá o Cadastro Técnico Municipal realizar o cadastramento dos imóveis por meio da análise do projeto, bem como das informações prestadas pelo requerente ou através de visita técnica, conforme critérios estabelecidos pelo Departamento competente.

§ 2º O condomínio de lotes em ZUE e ou ZEU instituído nos termos desta Lei Complementar, para fins tributários, passará a integrar o perímetro urbano do centro ou sede do município de Virginópolis, aplicando-se os valores e/ou alíquotas incidentes em



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGINÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

imóveis situados dentro do citado perímetro urbano, observando para efeito de cálculo dos impostos os serviços efetivamente prestados pelo município no condomínio.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 37 Fica instituída, para fins de regularização, a Zona de Urbanização Específica – ZUE que será destinada também às áreas que compreendem os parcelamentos do solo rural antes da aprovação da presente Lei Complementar, desde que apresente a documentação necessária e cumpra as obrigações pertinentes, bem como execute as obras de infraestrutura exigidas.

§ 1º A regularização prevista no caput do artigo 37 poderá ser requerida até 60 (sessenta) meses após a entrada em vigor desta Lei Complementar.

§ 2º Decorrido o prazo previsto no parágrafo anterior, sem manifestação dos interessados, empreendedor ou proprietário, a mesma será considerada, para todos os efeitos legais, como parcelamento irregular, sujeitando-se às sanções legais.

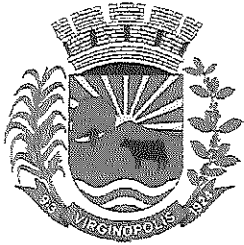
Art. 38 Todos os parcelamentos do solo rural preexistentes terão o prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contados da publicação desta Lei Complementar, para executar os requisitos exigidos pelo Município, para a regularização do empreendimento, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem considerados irregulares.

§ 1º A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural, bem como das edificações nele existentes, será feita, sempre que for tecnicamente possível, atendendo-se às exigências desta lei, e a não regularização no prazo previsto no caput a carretará em multa de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)

§ 2º Na hipótese de regularização do empreendimento e no caso de aprovação de novos empreendimentos, poderá ser destinado área institucional fora do empreendimento, desde que localizado no perímetro urbano da sede do Município, mediante avaliação e aprovação do órgão competente.

§ 3º A regularização dos empreendimentos já iniciados antes da promulgação desta Lei, poderá ser aprovada, sem observância integral dos critérios estabelecidos por esta Lei especialmente quanto aos artigos do capítulo 3, levando em consideração a situação atual consolidada dos empreendimentos já iniciados, ficando o Poder Público Municipal obrigado a dispor por meio de decreto os requisitos mínimos, adequados em cada caso específico para aprovação.

§ 4º O poder público municipal exigira requisitos técnicos adequados, tecnicamente viáveis, para que possa ser regularizados através desta Lei empreendimentos imobiliários



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGINÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS

II - Manutenção e conservação da sinalização de trânsito; e

III - Limpeza das vias.

Art. 44 Fica o Poder Público desobrigado a implantar equipamentos públicos nesses parcelamentos, bem como desobrigado a disponibilizar transporte público.

Art. 45 Os condomínios de lotes aprovados com base nesta Lei Complementar serão declarados como Zona de Urbanização Específica - ZUE.

Art. 46 Os parcelamentos do solo em ZUE e ou ZEU, estabelecidos nos termos desta Lei Complementar deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a subdivisão das chácaras.

Art. 47 Todas as áreas localizadas fora do perímetro urbano que tenham seu parcelamento aprovados pelo órgão municipal competente em conformidade com esta Lei Complementar, no que couber, passarão a integrar o perímetro urbano do Município.

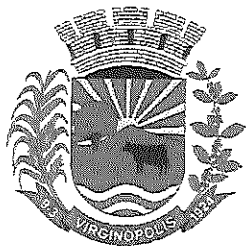
Art. 48 O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei no que couber por meio de decreto.

Art. 49 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Virginópolis, 23 de fevereiro de 2026.


JOSUÉ ARRUDA DOS SANTOS

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGINÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

JUSTIFICATIVA

QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA DE EXPANSÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE VIRGINÓPOLIS/MG

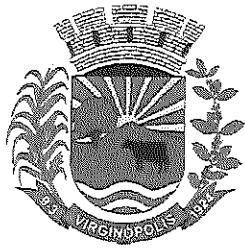
O presente Projeto de Lei tem por finalidade estabelecer normas e diretrizes para o parcelamento do solo na zona de expansão urbana do Município de Virginópolis/MG, promovendo o crescimento ordenado da cidade, com observância dos princípios do desenvolvimento sustentável, da função social da propriedade e do interesse público.

O Município de Virginópolis vem experimentando, nos últimos anos, um processo gradual de expansão urbana, motivado pelo crescimento populacional, pela demanda por moradia e pela necessidade de ampliação das atividades econômicas locais. Esse cenário impõe à Administração Pública o dever de planejar e disciplinar a ocupação do solo, evitando a formação de núcleos urbanos desordenados e carentes de infraestrutura básica.

A ausência de regulamentação específica para o parcelamento do solo em áreas de expansão urbana pode resultar em sérios prejuízos à coletividade, tais como ocupações irregulares, deficiência na oferta de serviços públicos essenciais, comprometimento ambiental e aumento dos custos futuros para regularização fundiária e implantação de infraestrutura.

Nesse contexto, o presente Projeto de Lei busca alinhar a política urbana municipal às diretrizes estabelecidas na Lei Federal nº 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano) e na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), instrumentos normativos fundamentais para o ordenamento territorial urbano no Brasil.

A proposta estabelece critérios técnicos para o parcelamento do solo, incluindo exigências relativas à infraestrutura mínima (como sistema viário, drenagem



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGINÓPOLIS ESTADO DE MINAS GERAIS

pluvial, abastecimento de água, esgotamento sanitário e fornecimento de energia elétrica), bem como a destinação de áreas públicas para equipamentos urbanos e comunitários, garantindo melhor qualidade de vida à população.

Além disso, a regulamentação contribui para conferir maior segurança jurídica aos empreendedores e proprietários de áreas situadas na zona de expansão urbana, incentivando investimentos responsáveis e compatíveis com o planejamento municipal.

Outro aspecto relevante da proposição é a preocupação com a preservação ambiental, ao estabelecer diretrizes que visam proteger áreas de interesse ecológico, cursos d'água e demais elementos naturais, assegurando o equilíbrio entre desenvolvimento urbano e sustentabilidade.

Dessa forma, o Projeto de Lei ora apresentado representa importante instrumento de planejamento urbano, capaz de orientar o crescimento do Município de forma organizada, eficiente e socialmente justa, prevenindo problemas futuros e promovendo o bem-estar coletivo.

Diante do exposto, considerando o relevante interesse público envolvido, submeto o presente Projeto de Lei à apreciação desta Egrégia Câmara Municipal, contando com o apoio dos nobres Vereadores e Vereadora para sua aprovação.

Virgínpolis, 23 de fevereiro de 2026.

JOSUE ARRUDA DOS SANTOS:04530206661 Digitally signed by JOSUE ARRUDA
DOS SANTOS:04530206661
Date: 2026.02.23 11:34:54 -03'00'

JOSUÉ ARRUDA DOS SANTOS

Prefeito Municipal