



OFÍCIO N.º 026/2025

Ref.: Projeto de Lei n.º 035/2025

Ementa: Diligências.

Refere-se o presente Expediente sobre o Projeto de Lei n.º 035/2025, de autoria do nobre Vereador Marco Antonio de Souza, que *“inclui dispositivo na Lei n. 7.166/2023, que institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Varginha”*.

O Projeto em análise foi encaminhado com sua Justificativa em anexo:

A presente proposta de alteração legislativa visa esclarecer a inaplicabilidade da limitação estabelecida no inciso I do artigo 38 da Lei n.º 7.166/2023 aos empreendimentos classificados como chacreamentos implantados em Zona Urbanas Especiais de Chacreamento – ZUEC.

Enquanto a restrição de área máxima de 30.000 m² prevista para condomínios de lotes se justifica em razão dos impactos urbanísticos que lotes com maiores dimensões poderiam causar à malha urbana – especialmente no que se refere à dificuldade de integração ao sistema viário – tal limitação não se mostra compatível com as características próprias dos chacreamentos em ZUEC. Estes empreendimentos, conforme previsto no artigo 114 da mesma norma, já devem atender a requisitos específicos e procedimentos regulatórios próprios para seu licenciamento, o que assegura o adequado controle urbanístico.

Assim, a exclusão da aplicação da limitação do artigo 38, inciso I, aos chacreamentos em ZUEC não representa flexibilização indevida, mas sim o adequado tratamento normativo a modalidades distintas de parcelamento do solo, respeitando suas particularidades e finalidades. A medida, portanto, visa garantir segurança jurídica e coerência na aplicação da legislação urbanística municipal.

Assim, percebe-se que o Projeto de Lei pretende eliminar uma exigência que hoje encontra-se vigente, alterando a Lei Municipal n.º 7.166/2023, para as áreas denominadas como ZUEC – Zonas Urbanas Especiais de Chacreamento.



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, n.º 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG

E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



06

A matéria envolve nitidamente uso, ocupação e parcelamento do solo do Município de Varginha – matéria esta que compete exclusivamente a **Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – SEPLA**, para emitir seu entendimento técnico sobre a matéria.

Inclusive essa alteração precisa de um parecer técnico da SEPLA para guardar compatibilidade com as regras urbanísticas do Município, evitando-se assim que o crescimento municipal seja desordenado.

A política urbana deve ser desenvolvida com planejamento, promovendo um ordenado desenvolvimento municipal, conforme o Art. 206 da Lei Orgânica Municipal:

Art. 206. A política urbana, a ser formulada no âmbito do processo de planejamento municipal, terá por objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, e o bem-estar dos seus habitantes, em consonância com a política social e econômica do Município.

Parágrafo único. As funções sociais da cidade dependem do acesso de todos os cidadãos aos bens e aos serviços urbanos, assegurando-lhes condições de vida e moradia, compatíveis com o estágio de desenvolvimento do Município.

Apreendidas estas questões técnicas que merecem a maior atenção junto a SEPLA, em análise perfunctória, sem adentrar no “*meritum causae*” do Projeto de Lei em questão, a Assessoria Jurídica entende que o Projeto de Lei n.º 035/2025 deve ser acompanhado de PARECER TÉCNICO, elaborado pela competente Secretaria Municipal – SEPLA, so forma de DILIGÊNCIAS a serem requeridas pela Comissão de Justiça, Legislação e Redação Final.

Diante da complexidade técnica e urbanística que reveste a matéria, a Assessoria Jurídica da Câmara Municipal de Varginha opina, portanto, pela realização de DILIGÊNCIAS, para ser trazido a presente Proposição um PARECER TÉCNICO, elaborado por especialistas da área de Gestão Urbanística – SEPLA, para melhor instrução dos Autos.

Essas DILIGÊNCIAS garantirão que a intervenção legislativa trazida pelo Projeto de Lei n.º 035/2025 encontra-se respaldo nos plano integral e holístico de desenvolvimento urbano do Município, conduzido pelo Poder Executivo e Secretarias competentes.

Atendida a DILIGÊNCIA proposta, o Projeto de Lei “*sub examinem*” deve ser novamente encaminhado a esta Assessoria Jurídica, para ciência e manifestação por meio de Parecer Jurídico em definitivo, no tocante ao mérito da Proposição.



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, n.º 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução n.º 11/2023



Colocamo-nos à disposição para esclarecimentos adicionais; e, aproveitamos a oportunidade para renovar os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Cordialmente.

Varginha, MG, 07 de Maio de 2025.

LUANA PRISCILA DA SILVA

Assessora Jurídica da Câmara Municipal de Varginha
OAB/MG n.º 213.551

YURI PINHEIRO

Advogado da Câmara Municipal de Varginha
OAB/MG n.º 127.910



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, n.º 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023

Assinantes**Yuri Pinheiro**

Assinou em 07/05/2025 às 15:45:22 com o certificado avançado da Betha Sistemas

Eu, Yuri Pinheiro, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

Veracidade do documento

Documento assinado digitalmente.

Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:**YN0****KR2****VPD****5EZ**