

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

022

1

Varginha, 09 de fevereiro de 2026.

Ofício nº 12/2026

Assunto : Encaminha Projeto de Lei

Serviço : Secretaria Geral

**Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara,
Excelentíssimos Senhores Vereadores,**

Com nossas cordiais saudações, submetemos à elevada apreciação dessa egrégia Casa Legislativa, para fins de deliberação e pretendida aprovação, o incluso Projeto de Lei que **"Altera, acrescenta e revoga dispositivos da Lei Municipal nº 7.166, de 2023, que institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Varginha, e dá outras providências"**, tudo em estrita observância aos dispositivos legais e regimentais que regem o processo legislativo municipal.

A presente iniciativa tem por finalidade aperfeiçoar o marco normativo urbanístico do Município, promovendo ajustes formais e materiais na Lei Municipal nº 7.166, de 2023, a fim de assegurar maior clareza, precisão, coerência e segurança jurídica em sua aplicação, bem como aprimorar os parâmetros urbanísticos e procedimentais nela previstos. As alterações contemplam, dentre outros aspectos, a inclusão de dispositivos relacionados às áreas *non aedificandi*, a atualização de regras relativas a recuos, vagas de estacionamento e elementos construtivos, além da disciplina do uso misto e do uso não residencial em unidades com destinação originalmente residencial.

Cumpre salientar que as modificações ora propostas decorrem da necessidade de compatibilização da legislação municipal com normas federais de caráter geral, das demandas identificadas pelos órgãos técnicos responsáveis e da evolução das práticas urbanísticas, buscando-se conferir maior racionalidade, eficiência, sustentabilidade e coerência normativa ao ordenamento urbanístico local.

EXMO SR.

ALEXANDRE JOSÉ PRADO CAMPOS E SILVA

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

N E S T A

Of altera, acrescenta e revoga dispositivos da Lei Municipal nº 7.166/2023

[Assinatura]

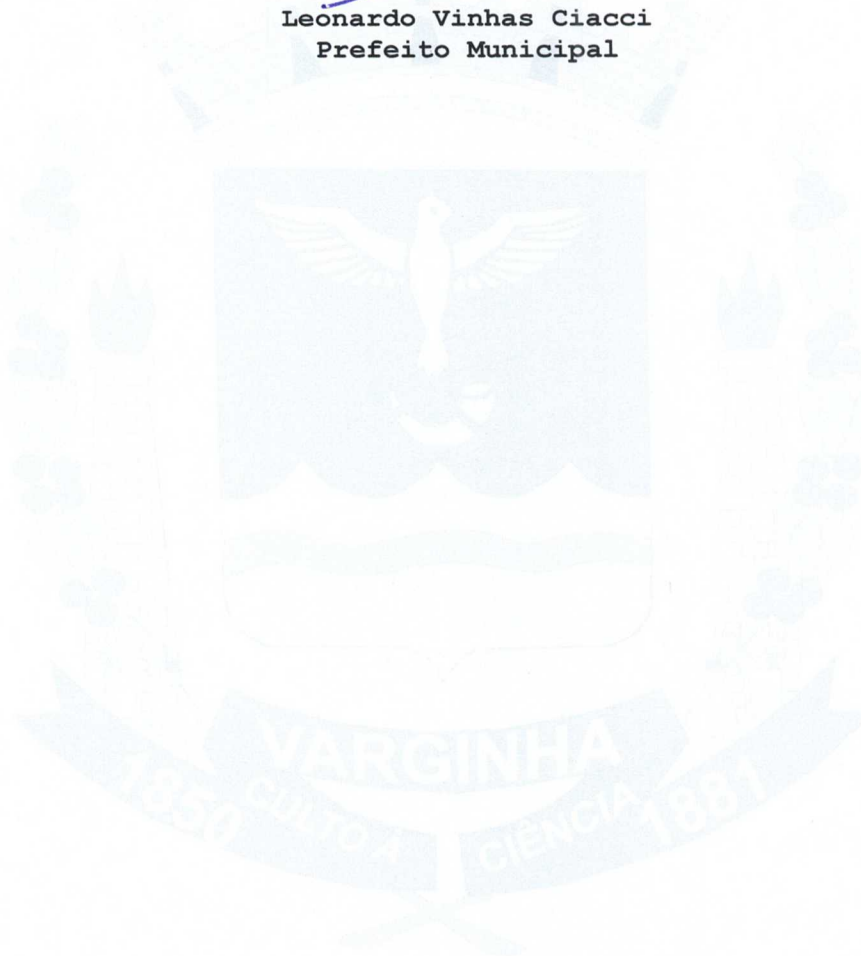
Assim, considerando a relevância das alterações e a necessidade de contínuo aprimoramento da legislação urbanística municipal, submetemos o presente Projeto de Lei à apreciação dessa digna Casa Legislativa, confiantes na costumeira colaboração dos nobres Vereadores na tramitação e aprovação da matéria.

Com protestos de elevada estima e distinta consideração, subscrevemos à essa Casa Legislativa.

Atenciosamente,



Leonardo Vinhas Ciacchi
Prefeito Municipal



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA 0412

1

PROJETO DE LEI N°...

**ALTERA, ACRESCENTA E REVOGA
DISPOSITIVOS DA LEI N° 7.166 DE 2023,
QUE INSTITUI NORMAS E PROCEDIMENTOS
PARA O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO
SOLO NO MUNICÍPIO DE VARGINHA, E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Povo do Município de Varginha, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal,

A P R O V A :

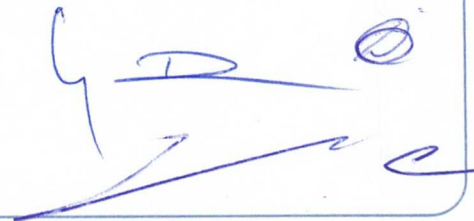
Art. 1° A Lei Municipal n° 7.166, de 2023, passa a vigorar acrescida do art. 8°-A, com a seguinte redação:

"Art. 8°-A. Consideram-se áreas non aedificandi, além daquelas previstas no art. 8° desta Lei, as faixas sujeitas a restrições urbanísticas e ambientais, aplicáveis aos loteamentos aprovados após a vigência desta Lei, observada, em qualquer hipótese, a legislação federal pertinente:

I - as faixas marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes, excluídos os efêmeros, contadas da borda da calha do leito regular, com largura mínima de:

- a)** 30 metros, para cursos d'água com menos de 10 metros de largura;
- b)** 50 metros, para cursos d'água com largura entre 10 e 50 metros;
- c)** 100 metros, para cursos d'água com largura entre 50 e 200 metros;

Proj altera, acrescenta e revoga dispositivos da Lei Municipal nº 7.166/2023



- d) 200 metros, para cursos d'água com largura entre 200 e 600 metros;
- e) 500 metros, para cursos d'água com largura superior a 600 metros.

II - as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais, respeitada faixa mínima de 30 metros.

III - as áreas no entorno de reservatórios artificiais decorrentes de barramento ou represamento, conforme largura definida na licença ambiental do empreendimento.

IV - o raio de 50 metros ao redor de nascentes e olhos d'água perenes, independentemente da topografia.

V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45 graus, equivalente a 100% na linha de maior declive.

VI - faixa não edificável de 15 metros, prorrogável até o limite máximo de 30 metros, ao longo das faixas de domínio público de rodovias, ferrovias, estradas vicinais, linhas de transmissão e canais técnicos, conforme definição técnica e topográfica expedida pela Secretaria competente.

VII - faixa de 2 metros ao longo dos dutos de drenagem pluvial, destinada à instalação, manutenção e operação do sistema.

§ 1º As restrições previstas neste artigo não afastam a incidência do Código Florestal ou de outras normas federais ou estaduais aplicáveis.

§ 2º Havendo divergência entre esta Lei e norma de caráter geral, prevalecerá a legislação federal."

Art. 2º O art. 59 da Lei Municipal 7.166, de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 59. Para assegurar a integral execução das obras de infraestrutura do loteamento, constantes do projeto e dos

memoriais aprovados, o interessado deverá caucionar lotes cuja área total corresponda, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) da área total dos lotes ou, alternativamente, apresentar apólice de seguro, mediante comprovação da capacidade técnica e financeira da seguradora contratada, em valor correspondente a 100% (cem por cento) do custo total das obras e dos serviços a serem executados."

Art. 3º O art. 72 da Lei Municipal nº 7.166, de 2023, passa a vigorar acrescido dos §§ 4º, 5º e 6º, com a seguinte redação:

"Art. 72 (...)

§ 4º Para fins de atendimento da Taxa de Permeabilidade, não será admitida a utilização de piso intertravado, ainda que classificado como drenante ou permeável, não sendo computado como área permeável para os efeitos deste artigo.

§ 5º A utilização de sistemas construtivos alternativos destinados ao atendimento da Taxa de Permeabilidade, tais como pisos drenantes ou permeáveis, dependerá de certificação emitida por órgão técnico independente, nacional ou internacionalmente reconhecido, com base em ensaios normatizados, que atestem a capacidade de infiltração direta da água no solo natural, bem como o desempenho e o tempo de vida útil do sistema, não sendo admitidas certificações exclusivamente comerciais ou fornecidas pelo fabricante, devendo ainda ser observado que:

I - a documentação técnica comprobatória deverá ser previamente analisada e aprovada pelo departamento técnico do setor de análise da

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEPLA;

II - a aprovação referida no inciso I não dispensa a verificação posterior da execução do sistema, nos termos do parágrafo seguinte.

§ 6º Nos casos em que sistemas construtivos alternativos tenham sido aprovados para atendimento da Taxa de Permeabilidade, quando da solicitação do habite-se, deverá ser comprovada à fiscalização municipal a efetiva infiltração direta do piso executado, por meio de verificação técnica, ensaio in loco ou outro procedimento a critério do órgão competente."

Art. 4º O art. 77 da Lei Municipal nº 7.166, de 2023, passa a vigorar acrescido do parágrafo único, com a seguinte redação:

"Art. 77 (...)

Parágrafo único. Os condomínios edilícios devem ser constituídos na porção de terreno privado, resultante do loteamento ou do desmembramento."

Art. 5º O art. 78 da Lei Municipal nº 7.166, de 2023, passa a vigorar acrescido do parágrafo único, com a seguinte redação:

"Art. 78 (...)

Parágrafo único. A limitação prevista no caput não se aplica aos projetos protocolados até 31 de dezembro de 2018 que contenham, na documentação originalmente apresentada, planta e memorial descritivo indicando a divisão do lote em duas porções equivalentes, com cinquenta por cento da área e cinquenta por cento da testada, evidenciando a intenção de implantação de condomínio horizontal, desde que tal

configuração tenha sido reconhecida como viável pelo órgão municipal competente em manifestação constante do processo à época de sua tramitação."

Art. 6º O art. 80 da Lei Municipal nº 7.166, de 2023, passa a vigorar acrescido dos §§ 1º e 2º, com a seguinte redação:

"Art. 80 (...)

§ 1º Os recuos laterais e de fundo poderão ser escalonados, adotando-se o cálculo proporcional em relação a cada pavimento de forma individualizada.

§ 2º Os elementos construtivos localizados em recuos obrigatórios deverão observar o limite máximo de um terço da área do afastamento, preservado o afastamento mínimo de 1,50 metro, sendo vedado que a projeção do elemento ultrapasse relação superior a um sexto da face edificada."

Art. 7º O art. 81 da Lei Municipal nº 7.166, de 2023, passa a vigorar acrescido dos §§ 2º e 3º, com a seguinte redação:

"Art. 81 (...)

§ 2º Para galpões destinados à armazenagem, a exigência de vagas será definida conforme a área construída:

I - galpões com área superior a 750 m² e inferior a 1.500 m², uma vaga por 100 m²;

II - galpões com área superior a 1.500 m², uma vaga por 150 m².

§ 3º Aplica-se o disposto no parágrafo anterior sem prejuízo das demais normas de acessibilidade, posturas e segurança."

Art. 8º O art. 83 da Lei Municipal nº 7.166, de 2023, passa a vigorar acrescido do inciso III e

de parágrafo único, com a seguinte redação:

"Art. 83 (...)

III - imóveis destinados ao uso comercial ou industrial com área construída superior a 2.500 m² deverão atender, além da legislação específica, às exigências desta Lei.

Parágrafo único. As áreas destinadas à carga e descarga deverão corresponder a, no mínimo, uma vaga para cada 300 m² de área construída."

Art. 9º A Seção IV do Capítulo III da Lei Municipal nº 7.166, de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

Seção IV

Dos usos mistos e dos usos não residenciais em unidades de edificações residenciais.

Art. 10. O art. 100 da Lei Municipal nº 7.166, de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 100. Considera-se uso misto a utilização concomitante da unidade imobiliária para fins residenciais e não residenciais, nos termos desta Lei."

Art. 11. A Lei Municipal nº 7.166, de 2023, passa a vigorar acrescida do art. 100-A, com a seguinte redação:

"Art. 100-A. É permitida a instalação de atividades não residenciais em unidades de edificações com destinação residencial, desde que observadas as seguintes condições:

I - a unidade seja domicílio do profissional, empresário, sócio da sociedade empresária ou diretor da associação responsável pela atividade;

II - o imóvel esteja localizado em zona onde o Plano Diretor permita o uso pretendido;

III - a atividade não utilize áreas comuns e não integre edificações multifamiliares de uso exclusivamente residencial, salvo mediante autorização expressa do condomínio.

§ 1º Nas edificações multifamiliares, quando admitidas, as atividades serão restritas, sendo vedados o atendimento presencial, o armazenamento de mercadorias e a instalação de publicidade.

§ 2º Excetua-se das exigências do inciso III e do § 1º deste artigo quando:

I - a edificação for utilizada em sua totalidade como não residencial;

II - providas de acesso independente e que observem os direitos de vizinhança.

§ 3º A alteração da categoria de uso será obrigatória quando a atividade for exercida fora das hipóteses previstas neste artigo.

§ 4º Não descaracteriza o uso residencial da unidade quando a atividade for exercida de forma virtual ou apenas para fins de eleição de seu domicílio fiscal."

Art. 12. O art. 101 da Lei Municipal nº 7.166, de 2023, passa a vigorar com nova redação para o inciso III e acrescido do inciso IV, nos seguintes termos:

"Art. 101 (...)

III - quando a unidade for utilizada em desconformidade com o art. 100-A;

IV - quando não for promovida a alteração de uso, quando obrigatória."

Art. 13. Fica revogado o parágrafo único do art. 101 da Lei Municipal nº 7.166, de 2023.

Art. 14. O inciso I do art. 102 da Lei Municipal nº 7.166, de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 102 (...):

I - estabelecimento regular de ensino;"

Art. 15. O art. 103 da Lei Municipal nº 7.166, de 2023, passa a vigorar com nova redação, inclusive de seu parágrafo único, nos seguintes termos:

"Art. 103. As unidades das edificações utilizadas em consonância com as hipóteses previstas no art. 100-A serão consideradas de destinação residencial, para efeito de lançamento e cobrança de Imposto Sobre Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, enquanto atenderem ao disposto nesta Seção.

Parágrafo Único. Os benefícios da presente Lei não geram direitos adquiridos e nem permitem que haja transformação de uso residencial para uso não residencial, sem que sejam atendidas as disposições do Código de Obras Não Habitacionais."

Art. 16. O art. 104 da Lei Municipal nº 7.166, de 2023, passa a vigorar acrescido dos incisos IV, V e VI, com a seguinte redação:

"Art. 104 (...):

IV - croqui atualizado da área construída;

V - certidão de inteiro teor atualizada, emitida há no máximo 180 dias;

VI - documento comprobatório da regularidade do imóvel perante o Município."

Art. 17. A alínea "b" do inciso III do art. 115 da Lei Municipal nº 7.166, de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

9

"Art. 115 (...):

b) 3 m (três metros) em relação às divisas laterais e de fundos."

Art. 18. O Anexo IV da Lei Municipal nº 7.166, de 2023, passa a vigorar com a redação constante do **Anexo Único desta Lei**, no que se refere ao gabarito da categoria de uso **R1**, conforme segue:

SIGLA	USO	GABARITO	RECUOS	MÍNIMOS	(m)	VAGA P/ AUTO
			FRENTE	LATERAIS	FUNDO	
R1	Residencial unifamiliar	Até 10 m	0	0	0	1 Vaga

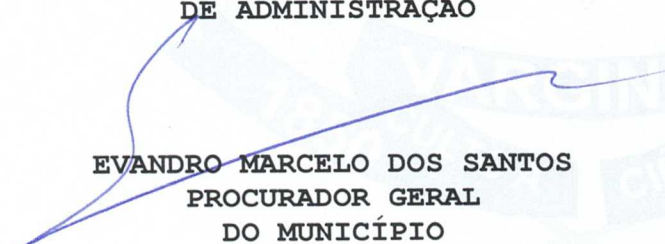
Art. 19. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Varginha, 09
de fevereiro de 2026.


LEONARDO VINHAS CIACCI
PREFEITO MUNICIPAL


ROBERTO CESAR DE LIMA RIBEIRO
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE ADMINISTRAÇÃO


CARLOS HONÓRIO OTTONI JÚNIOR
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE GOVERNO


EVANDRO MARCELO DOS SANTOS
PROCURADOR GERAL
DO MUNICÍPIO


RONALDO GOMES DE LIMA JUNIOR
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE PLANEJAMENTO URBANO