

# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

1

LEI N° 7.553 DE 04 DE MAIO DE 2026.

**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, aprovou e eu em seu nome, sanciono a seguinte Lei,

**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;
- 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

# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

2

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:

Lei nº 7.553

# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

3

"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 (...)

# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

4

**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 (...)

# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

5

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

I - galpões com área superior a 750 m<sup>2</sup> e inferior a 1.500 m<sup>2</sup>, uma vaga por 100 m<sup>2</sup>;

II - galpões com área superior a 1.500 m<sup>2</sup>, uma vaga por 150 m<sup>2</sup>.

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

**Art. 7º-A** A Lei Municipal nº 7.166/2023 passa a vigorar acrescida do art. 81-A, com a seguinte redação:

**Art. 81-A** Nos condomínios edifícios com 50 (cinquenta) ou mais unidades autônomas, deverão ser reservadas vagas para visitantes em quantitativo mínimo correspondente a 10% (dez por cento) do número total de unidades, observado o arredondamento para o número inteiro imediatamente superior, sem prejuízo das vagas exigidas pela legislação específica de acessibilidade e demais reservas legais.

**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 m<sup>2</sup> 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 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) 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

# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

6

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.

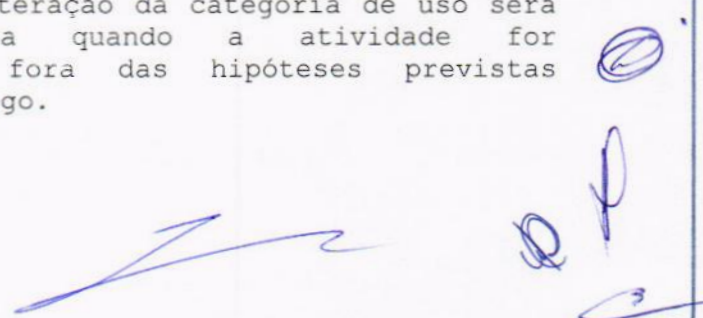
§ 1º Nas edificações multifamiliares, quando admitidas, as atividades serão restritas, sendo vedados o atendimento presencial, o armazenamento de mercadorias e a instalação de publicidade.

§ 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.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

7

§ 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 (...):

# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

8

**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:

"Art. 115 (...):

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

**Art. 17-A.** Modifica-se o inciso V do art. 112 da Lei Municipal nº 7.166/2023, para que passe a vigorar com a seguinte redação:

Art. 112. (...)

**V** - implantação das vias de circulação e acesso aos lotes (chácaras) do parcelamento do solo, com declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

**Art. 17-B.** Modifica-se o art. 113 da Lei Municipal nº 7.166/2023, para que passe a vigorar com a seguinte redação:

Art. 113. As vias de circulação internas ao condomínio deverão articula-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e dispor de largura mínima de 10m (dez metros), sendo 7m (sete metros) para circulação de veículos e 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado para circulação de pessoas.

**Art. 17-C.** O art. 35 da Lei nº 7.166, de 07 de novembro de 2023, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º:

Art. 35. (...)

§ 2º Ficam dispensados da transferência prevista no caput os desmembramentos de áreas que, por interesse público devidamente justificado, estejam em processo formal de desapropriação.

# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

9


**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.

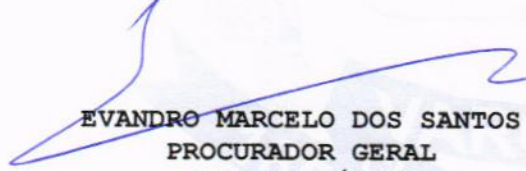
Mando, portanto, a todas as autoridades a quem o conhecimento e execução desta Lei pertencer, que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela se contém.


Prefeitura do Município de Varginha, 04 de maio de 2026; 143º da Emancipação Político Administrativa do Município.

  
LEONARDO VINHAS CIACCI  
PREFEITO MUNICIPAL

  
NATÁLIA PEREIRA PENHA DA COSTA  
SECRETÁRIA MUNICIPAL  
DE ADMINISTRAÇÃO, INTERINA

  
LOURIVAL DONIZETI DE OLIVEIRA  
SECRETÁRIO MUNICIPAL  
DE GOVERNO

  
EVANDRO MARCELO DOS SANTOS  
PROCURADOR GERAL  
DO MUNICÍPIO

  
RONALDO GOMES DE LIMA JUNIOR  
SECRETÁRIO MUNICIPAL  
DE PLANEJAMENTO URBANO