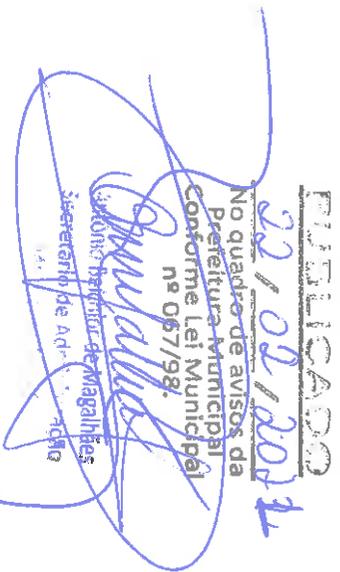


**PREFEITURA MUNICIPAL DE VARJÃO DE MINAS - MG**  
Estado de Minas Gerais  
CNPJ: 01.609.780.0001-34

---

LEI MUNICIPAL Nº 597/2021



**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA CRIAÇÃO DE CHÁCARAS DE RECREIO E DÁ OUTRA PROVIDÊNCIAS.**

O EXMO. PREFEITO MUNICIPAL DE VARJÃO DE MINAS – Estado de Minas Gerais, **SR. WALTER PEREIRA FILHO**, no uso das atribuições conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber a todos os habitantes do município, que a **CÂMARA MUNICIPAL DE VARJÃO DE MINAS – MINAS GERAIS**, por seus nobres Edis, **APROVOU** e ele **SANCIONOU** a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

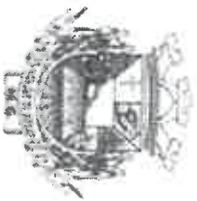
**Art. 1º** - O parcelamento do solo para fins de criação de chácaras de recreio e condomínios fechados será regido por esta Lei.

**Art. 2º** - A criação das chácaras de recreio e condomínios fechados no Município de Varjão de Minas, será feita mediante a implantação de loteamentos abertos ou fechados – condomínios – localizados em área de expansão urbana ou de urbanização específica, com infraestrutura básica e todos os custos pagos pelo proprietário do loteamento.

**§ 1º** - Considera-se Zona de Expansão Urbana aquela contígua ao perímetro urbano do município, numa distância de 300 metros deste limite, destinada como reserva para a expansão urbana;

**§ 2º** - Considera-se Zona de Urbanização Específica aquela situada na zona rural do município, sendo assim considerada para fins de implantação de loteamentos de chácaras de recreio e outros planos de urbanização específica;

**§ 3º** - Considera-se Loteamento para efeito desta Lei a subdivisão de glebas em lotes destinados a chácaras de recreio, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros ou prolongamento, circulação ou ampliação das vias existentes;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VARIÃO DE MINAS - MG**  
**Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 01.609.780.0001-34**

---

§ 4º - Considere-se Chácara de Recreio cada um dos lotes resultantes da subdivisão descrita no §1º, servidos de infraestrutura básica e que atendem às dimensões mínimas de 2000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), com pelo menos 20m (vinte metros) de frente;

§ 5º - Considere-se Loteamento Fechado, o condomínio horizontal residencial, formado por edificações independentes localizadas em terrenos de uso privado e dotados de infraestrutura e serviços comuns, mantidos pelos condôminos, sendo que sua área mínima será de 1000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) com pelo menos 20m (vinte metros) de frente;

§ 6º - Considere-se infraestrutura básica aos equipamentos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e, no mínimo, o cascalhamento das vias de circulação;

§ 7º - As galerias de águas pluviais poderão ser substituídas por calhas de escoamento, conforme determinado em Decreto do Executivo;

**Art. 3º** - Os loteamentos regulamentados por esta Lei serão implantados em solo declarado como integrante da zona de expansão urbana ou de urbanização específica.

**Art. 4º** - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em terrenos sujeitos à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - Em áreas de preservação ambiental ou naquelas onde a poluição impeça as condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

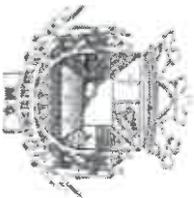
§ 1º - As áreas que tenham exibido condições impróprias para construção, mas que tenham se sujeitado a correções que as tornem próprias ao chacreamento, deverão apresentar prévia autorização do Conselho de Desenvolvimento do Meio Ambiente (CODEMA), ou outro Órgão competente, para pleitear aprovação de seus projetos de Loteamento;

§ 2º - As áreas sujeitas à fiscalização de órgãos ambientais federais e estaduais deverão apresentar o licenciamento o licenciamento do empreendimento.

**PUBLICADO**

No quadro de avisos da  
Prefeitura Municipal  
Conforme Lei Municipal  
nº 067/98.

Secretário de Meio Ambiente



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VARJÃO DE MINAS - MG**  
Estado de Minas Gerais  
CNPJ: 01.609.780.0001-34

---

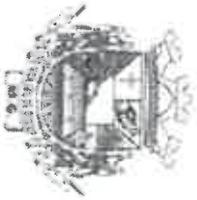
**CAPÍTULO II**  
**DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O CHACREAMENTO E**  
**CONDOMÍNIOS FECHADOS**

**Art. 5º -** Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I -** Áreas destinadas a sistemas de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal;
- II -** Área mínima de 1000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), com pelo menos 20m (vinte metros) lineares de frente, para cada chácara;
- III -** Reserva de faixa ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e dutos, nos termos da legislação federal;
- IV -** Vias de Loteamento articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizadas com a topografia local;
- V -** Vias com leito de largura mínima de 06m (seis metros), com declividade mínima de 5% (cinco por cento) e máxima de 15% (quinze por cento);
- VI -** Vias de circulação do Loteamento, no mínimo, cascalhadas;
- VII -** Via de acesso ao loteamento que deverá estar de acordo com as normas de segurança de trânsito descritas no projeto;
- VIII -** Logradouros, quadras e lotes, demarcados com instalação de marcos em concreto;
- IX -** Contenção de encostas, se necessário, à vista de parecer técnico da Secretária de Obras e Serviços Públicos;
- X -** Obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, poços de visita e respectivos acessórios, de forma a garantir a preservação do solo e do meio ambiente;
- XI -** Rede distribuidora de água potável, com acessórios (estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano e outros necessários) e infraestrutura de esgoto sanitário, estático ou dinâmico, devidamente aprovada pelos órgãos ambientais competentes e em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

**PUBLICADO**  
No quadro de avisos da  
Prefeitura Municipal  
Conforme Lei Municipal  
nº 067/98.

Município de Varjão de Minas  
Secretaria de Obras e Serviços Públicos



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VARIAÇÃO DE MINAS - MG**  
Estado de Minas Gerais  
CNPJ: 01.609.780.0001-34

---

XII – Arboização de vias públicas e sistema de lazer, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Variação de Minas;

XIII – Rede de energia elétrica, conforme projeto aprovado pela concessionária competente;

XIV - Reserva de área ou faixa, para instalação de equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de esgoto e energia elétrica, coletores de águas pluviais e rede telefônica;

XV – Atendimento às normas técnicas de acessibilidade;

XVI – Manter e disponibilizar faixa de servidão para eletrificação;

**Parágrafo único** – Os projetos de loteamentos fechados atenderão, além dos requisitos gerais fixados neste artigo, aos seguintes requisitos específicos:

I – Cerca ou muro que vede o Loteamento em todo seu perímetro;

II – Disponibilizar depósito para armazenamento de resíduos sólidos, compatível com a população do condomínio ou chácara, com acesso independente para a retirada dos resíduos, duas vezes por semana, de acordo com os condôminos.

**Art. 6º** - As áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como as áreas verdes de uso público, deverão ser proporcionais à gleba e nunca inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área loteada, dos quais:

I - No máximo de 23% (vinte e três por cento) poderão destinar-se à implantação do sistema viário;

II – O restante, até completar os 35% (trinta e cinco por cento), deverão ser destinados à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, tais como caixa d'água, subestação de energia elétrica, ou comunitários, como igrejas, templos, creches, postos de saúde e áreas verdes.

III – As áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários a serem entregues ao Município deverão possuir, no mínimo, 30% (trinta por cento) de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10,0m (dez metros) e, em terreno com declividade, inferior a 30% (trinta por cento);

**PUBLICADO**

22/02/2023

No quadro de atos da  
Prefeitura Municipal de  
Conforme Lei Municipal  
nº 067/198.

Secretário de Administração



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VARIÃO DE MINAS - MG**  
**Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 01.609.780.0001-34**

---

IV – A localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com os interesses do município, pela Prefeitura Municipal;

V – Não serão computados como áreas verdes públicas os canteiros centrais ao longo das vias;

VI – Não serão computadores como áreas verdes públicas as áreas de preservação permanente;

VII – Quando de interesse do Poder Público Municipal, as áreas verdes públicas e destinadas à implantação de equipamentos urbanos, poderão ser definidas fora do perímetro de gleba onde for realizado o loteamento.

**Art. 7º** - Deverão ser mantidas sob proteção, as áreas que margeiam os cursos d'água, considerados de preservação permanente e, dentro delas, as áreas reservadas de domínio da União, conforme previsto no art. 20, III, CF e artigo 11, do Decreto Lei nº 24.643/34 – Código das Águas -, insusceptíveis de qualquer forma de apropriação, bem como respeitados os limites e distâncias estabelecidas pela legislação hierarquicamente superior, para os cursos d'água.

**Parágrafo único** – O empreendedor e todos os autorizados à comercialização dos lotes responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e, em especial, a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

**Art. 8º** - Na elaboração do projeto de Loteamento, os espaçamentos das áreas de preservação permanente deverão estar definidos por técnico especializado, obedecendo-se aos parâmetros legais.

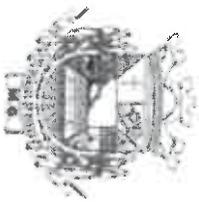
**Art. 9º** - Os projetos de Loteamento no entorno das áreas de preservação permanente somente serão tolerados se contarem com prévia aprovação do Instituto Conselho Estadual da Polícia Ambiental (COMPAM), da Fundação Estadual do Meio Ambiente (FEAM), do Instituto Estadual de Florestas (IEF), e do Conselho de Desenvolvimento do Meio Ambiente (CODEMA).

**Parágrafo único** – Tais aprovações deverão estar acompanhadas do respectivo Relatório de Impacto no Meio Ambiente (RIMA) elaborado por técnicos especializados e acompanharão o pedido de aprovação do Loteamento.

**PUBLICADO**

22 / 02 / 2021

No quadro de avisos da  
Prefeitura Municipal  
Contra a Lei Municipal  
nº 067/98;  
Antonio Bacciler de Magalhães  
Secretário de Administração



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VARIAÇÃO DE MINAS - MG**  
Estado de Minas Gerais  
CNPJ: 01.609.780.0001-34

---

**CAPITULO III**  
**DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

**Art. 10 -** Os projetos de loteamentos para fins de chacreamento e condomínios fechados devem observar o estabelecido nesta Lei e conter, pelo menos:

- I – As divisas da gleba a ser loteada;
- II – As curvas de nível à distância adequada, exigidas pelo Órgão Municipal Competente;
- III – A localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- IV – As faixas sanitárias do terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- V – A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

**Art. 11 -** O poder Executivo, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal, poderá, em cada caso, indicar:

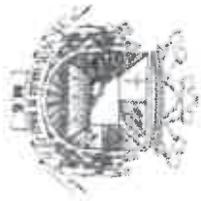
- I – Ruas ou estradas existentes ou projetadas, que componham o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o Loteamento pretendido e a serem respeitadas, com metragem não inferior a 06(seis) metros;
- II – O traçado básico do sistema viário principal;
- III – A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- IV – As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- V – A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

**Art. 12 –** Os requerimentos para aprovação dos projetos de Loteamento deverão vir assinados pelos proprietários e estar acompanhados dos seguintes documentos:

I – 04 (quatro) cópias impressas e uma versão digital compatível com o sistema utilizado pelo Município de Variação de Minas do projeto de Loteamento, em escala adequada

**PUBLICADO**

22/02/2023  
No quadro de avisos da Prefeitura Municipal  
Conforma Lei Municipal nº 667/98.  
Antonio Garcia  
Secretário de Planejamento



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VARJÃO DE MINAS - MG**  
**Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 01.609.780.0001-34**

---

conforme as regras da ABNT, assinadas pelos proprietários e responsável técnico credenciado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma e execução das obras com duração máxima de 12 (doze) meses;

II – Relatório de geólogo com estudo de viabilidade técnica;

III – Certidão atualizada da matrícula da gleba objeto do loteamento, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, com prazo de validade de, no máximo, 30 (trinta) dias;

IV – Certidão negativa de tributos municipais, estaduais e federais referentes ao imóvel objeto de loteamento;

V – Certidão negativa de ônus reais referente ao imóvel, com prazo de validade de, no máximo, 30 (trinta) dias;

VI – Certidão negativa de ações reais referente ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos, com prazo de validade de, no máximo, 30 (trinta) dias.

§1º - Os desenhos conterão, pelo menos:

I – A subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II – O sistema de vias com a respectiva hierarquia;

**Art. 12** – Os requerimentos para aprovação dos projetos de Loteamento deverão vir assinados pelos proprietários e estar acompanhados dos seguintes documentos:

I – 04 (quatro) cópias impressas e uma versão digital compatível com o sistema utilizado pelo Município de Varjão de Minas, do projeto de Loteamento, em escala adequada conforme as regras da ABNT, assinadas pelos proprietários e responsável técnico credenciado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma e execução das obras com duração máxima de 12 (doze) meses;

II – Relatório de geólogo com estudo de viabilidade técnica;

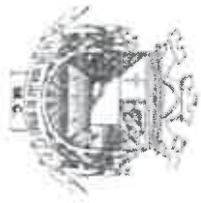
III – Certidão atualizada da matrícula da gleba objeto do loteamento, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, com prazo de validade de, no máximo, 30 (trinta) dias;

IV – Certidão negativa de tributos municipais, estaduais e federais referentes ao imóvel objeto de loteamento;

**PUBLICADO**

22/02/2024

No quadro de avisos da Prefeitura Municipal de Varjão de Minas, conforme Lei Municipal nº 067/98.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VARJÃO DE MINAS - MG**  
Estado de Minas Gerais  
CNPJ: 01.609.780.0001-34

---

- V – Certidão negativa de ônus reais referente ao imóvel, com prazo de validade de, no máximo, 30 (trinta) dias;
- VI – Certidão negativa de ações reais referente ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos, com prazo de validade de, no máximo, 30 (trinta) dias.

§1º - Os desenhos conterão, pelo menos:

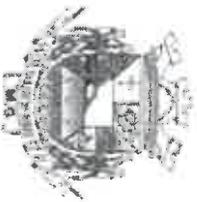
- I – A subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II – O sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III – As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV – Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, e indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- V – A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VI – Curvas de nível, de metro a metro;
- VII – Indicação das áreas que não poderão ser edificadas; e
- VIII – Indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário e do sistema de lazer, com suas respectivas porcentagens.

§2º - O memorial descritivo conterá, pelo menos:

- I - A descrição sucinta do Lotçamento, com as suas características e fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II – As condições urbanistas do Lotçamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- III – A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do Lotçamento, exceto área de preservação permanente;
- IV - A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no Lotçamento e adjacências.

**PUBLICADO**

22/10/2023  
No quadro de avisos da  
Prefeitura Municipal  
Conforme Lei Municipal nº  
667/38.  
Secretário de Administração



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VARJÃO DE MINAS - MG**  
**Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 01.609.780.0001-34**

---

§3º - Caso se constate, a qualquer tempo, que as certidões apresentadas como atrais não têm mais correspondência com registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas nulas de pleno direito, tanto as diretrizes expedidas intencionalmente, quanto as aprovações consequentes.

**CAPÍTULO IV**  
**DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

**Art. 13.** O Órgão Municipal competente terá o prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir do protocolo de requerimento para aprovação, apresentado nos termos do Capítulo anterior, para apreciar previamente o projeto de Loteamento.

**Art. 14.** O órgão Municipal competente, observada a conveniência e a oportunidade, decidirá pela pré-aprovação ou não do projeto de Loteamento e da decisão notificará o loteador por carta com aviso de recebimento.

§1º - A decisão deverá ser fundamentada, devendo especificar, no caso de não pré-aprovação, item por item, as irregularidades ou requisitos desatendidos ou a falta de conveniência ou oportunidade do projeto, segundo critérios econômico-sociais, urbanísticos ou ambientais.

§2º - Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, o Órgão competente poderá facultar ao requerer prazo não superior a 30 (trinta) dias para que a deficiência seja suprida.

§3º - A abertura de prazo para complementação de documentos fará acrescer, do dobro, o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

§4º - Da decisão de pré-aprovação caberá recurso, no prazo de 10 (dez) dias, ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental – CODEMA -, ou Órgão equivalente.

**Art. 15.** Os projetos desaprovados que tenham sofrido correções, poderão ser novamente submetidos ao crivo da Municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

**Parágrafo único** – Em cada caso, as autoridades municipais poderão julgar pelo aproveitamento de atos por elas praticados durante a avaliação do projeto apresentado em primeiro lugar.

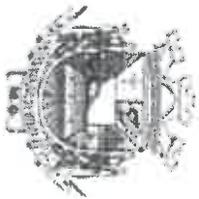
**Art. 16.** Aprovado o pré-projeto, quando se tratar de área rural fora da área de expansão urbana, ficará a cargo do órgão municipal que o pré-aprovou, enviar requerimento

**PUBLICADO**

22 / 02 / 2025

No quadro de avisos da Prefeitura Municipal de Varjão de Minas, em conformidade com a Lei Municipal nº 057/98.

Secretaria de Administração



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VARJÃO DE MINAS - MG**  
**Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 01.609.780.0001-34**

---

à Prefeitura, propondo a transformação da área correspondente ao Loteamento em área de expansão urbana, com a finalidade específica de implantação do Loteamento, observado o disposto no art. 3º desta Lei.

**Art. 17.** A aprovação do Loteamento pela Prefeitura Municipal incluirá, automaticamente, a área loteada na zona de expansão urbana ou de urbanização específica do Município.

**Art. 18.** O projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da aprovação definitiva do projeto, aprovada nos termos dos artigos antecedentes, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

**CAPÍTULO V**  
**DA ALIENAÇÃO E DO CONDOMÍNIO**

**Seção I**  
**Da Alienação Das Chácaras**

**Art. 19.** O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

- I** – Fornecer, a cada um dos adquirentes, uma cópia do projeto com as normas técnicas da ABNT, para que cumpram integralmente a parcela de obrigação assumida com a compra;
- II** – Fornecer, a cada um dos futuros adquirentes, de forma individualizada e constando o recebimento no contrato em destaque, de todas as informações, restrições e obras de conservação e proteção ao solo e ao meio ambiente recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação; e
- III** – Constar no contrato de forma específica todas as servidões aparentes ou não, que incidam sobre o imóvel ou lote.

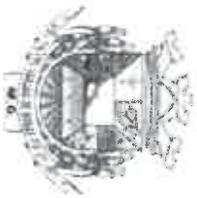
**Seção II**  
**Dos Condomínios Fechados**

**Art. 20.** Aos condomínios fechados de chácaras de recreio, aplicam-se, no que couber, por analogia, o disposto no Código Civil Brasileiro, em relação aos condomínios e edifícios, e na Lei nº 4.591/64.

**Art. 21.** A implantação dos condomínios fechados não poderá interromper o Sistema Viário existente ou projetado.

**PUBLICADO**  
22 / 02 / 2021  
No quadro de avisos da  
Prefeitura Municipal de  
Conforme Lei Municipal  
nº 067/98.

Secretário de Planejamento e  
Desenvolvimento Urbano



## PREFEITURA MUNICIPAL DE VARJÃO DE MINAS - MG

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 01.609.780.0001-34

**Art. 22.** Os condomínios fechados não poderão ter mais de 600.000m<sup>2</sup> (seiscentos mil metros quadrados) de área total.

**Parágrafo único** - Condomínios fechados e contíguos, cujo somatório das áreas totais do empreendimento for maior que 600.000m<sup>2</sup> (seiscentos mil metros quadrados) deverão ser separados por um logradouro público.

**Art. 23.** Compete aos condomínios, com relação às suas áreas internas.

**I** – O sistema de coleta de resíduos sólidos em recipiente próprio, colocado dentro do lote ou gleba, na frente do condomínio, não sendo permitido que este recipiente seja instalado no passeio público;

**II** – A manutenção da infraestrutura condominial, incluindo vias de circulação interna, bem como das áreas e equipamentos comuns;

**III** – A quitação tributária das unidades autônomas e áreas comuns;

**IV** - A instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme aprovado pelo Corpo de Bombeiros, se necessário.

**Art. 24.** Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condomínio, diretamente, com as importâncias relativas aos tributos municipais, na forma dos respectivos lançamentos, inclusive IPTU e Tarifa de Iluminação.

**Parágrafo único** – As áreas comuns serão tributadas pelo Município, figurando o condomínio com contribuinte e os condomínios como responsáveis solidários.

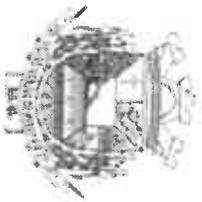
**Art. 25.** Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas nos chacareamentos, elaboração, por escrito, convecção de condomínio, que contemplará, além dos dispositivos de observância obrigatória estabelecidos pela Legislação civil, no mínimo, as seguintes obrigações:

**I** – Vedação à construção de prédio ou à utilização não residencial no Lotearamento;

**II** – Vedação à construção de mais de uma unidade residencial e respectiva edícula por lote;

**III** – Obrigatoriedade de observância dos seguintes recuos mínimos, em relação à construção residencial:

**PUBLICADO**  
No quadro de avisos da Prefeitura Municipal  
Conforme Lei Municipal nº 067/98.  
12/02/2021  
Secretário de Administração



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VARJÃO DE MINAS - MG**  
**Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 01.609.780.0001-34**

---

- a) Recuo da frente: 06m (seis) metros, medidos a partir da rua de acesso ao lote;
- b) Recuos laterais: 02m (dois) metros de cada lado, medidos a partir das divisas laterais.

**IV – Vedação de construções com mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, com altura máxima permitida para as construções de 08m (oito) metros, acima do terreno natural;**

**V – Permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até altura estritamente necessária a tal finalidade;**

**VI – Proibição de que a área de projeção horizontal da construção ultrapasse 40% (quarenta por cento) da área total do lote;**

**VII – Obrigatoriedade de que as construções e as pavimentações a serem feitas nos lotes, garantam que 45% (quarenta e cinco por cento) da área do terreno permaneçam como área permeável;**

**VIII – Obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo condomínio;**

**IX – Obrigatoriedade de manter os lotes limpos, com vegetação aparada; e**

**X – Obrigatoriedade de que o síndico responda pela preservação ambiental e conservação da limpeza dos imóveis não alienados e das áreas comuns nos limites exigidos por esta Lei.**

**Art. 26.** A constituição da convenção de condomínio deverá ser elaborada antes que sejam vendidos 10% (dez por cento) dos lotes.

**Parágrafo único –** A convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registros de Imóveis.

**Art. 27.** O responsável pelo empreendimento ficará investido em todas as obrigações do síndico, enquanto não vendidos mais de 50% (cinquenta por cento) dos lotes.

**§1º -** Ultrapassado o limite de 50% (cinquenta por cento), o responsável terá prazo de 30 (trinta) dias para convocar Assembleia Geral destinada à eleição do síndico e pessoal de apoio.

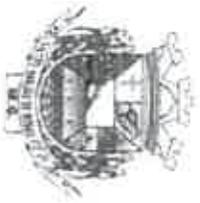
**PUBLICADO**

22 / 02 / 2022

No quadro de avisos da  
Prefeitura Municipal de  
Conforme Lei Municipal nº 067/2021

2022

Secretaria de Administração



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VARJÃO DE MINAS - MG**  
**Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 01.609.780.0001-34**

---

§2º - Enquanto não empossados os eleitos, o responsável pelo empreendimento continuará investido nas funções.

**CAPÍTULO VI**  
**DAS PENALIDADES**

**Art. 28.** Os projetos de infraestrutura básica cuja execução, embora iniciada, não for concluída no prazo de 18 (dezoito) meses contados do ato de aprovação do projeto, gerarão multa diária de 10 (dez) Unidade de Referência do Município – URM , para o responsável pelo empreendimento.

**Art. 29.** Os projetos cuja aprovação tiver caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área à condição de zoneamento anterior, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação, pelo prazo de 03 (três anos).

**Art. 30.** Os proprietários ou loteadores dos projetos inexecutados ficarão impedidos de pleitear nova autorização para chactramento, ainda que sobre outra área, pelo prazo de 03 (três) anos.

**Art. 31.** Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de Lei, o responsável pelo empreendimento, o síndico e o proprietário do lote serão notificados pelo município e, persistindo a infração por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ficarão sujeitos à aplicação de multa diária de 10 (dez) Unidade de Referência do Município – URM , sem prejuízo dos sanções civis e penais previstas na Legislação Municipal, Estadual e Federal.

**CAPÍTULO VII**  
**DISPOSIÇÃO GERAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 32.** O início de comercialização dos lotes não poderá ocorrer antes do recebimento do Loteamento, que deverá ser precedido da elaboração de laudo de vistoria do Poder Público Municipal, que comprove o cumprimento satisfatório do previsto nesta Lei e no projeto aprovado.

§1º - Não será admitida caução em lotes para início de comercialização.

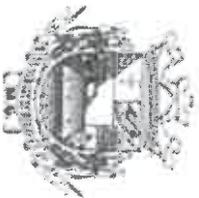
§2º - Não será admitida a transferência de lotes ao Município como garantia de realização de obras previstas na legislação e necessárias ao Loteamento.

**Art. 33.** Desde a data do registro do Loteamento, passam a integrar o domínio público, as vias de circulação, praças e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto de Loteamento.

**PUBLICADO**

22/1/2017  
No quadro de avisos da  
Prefeitura Municipal  
Controlada Lei Municipal nº 057/98.

Secretário de Administração  
Município de Varjão de Minas



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VARIAÇÃO DE MINAS - MG**  
Estado de Minas Gerais  
CNPJ: 01.609.780.0001-34

---

**Parágrafo único** – Nos condomínios fechados, as vias de circulação me as outras áreas a que se refere o artigo anterior são propriedades privada do condomínio e não passam para o domínio público.

**Art. 34.** Os empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural deste Município terão prazo de 01 (um) ano, contado no início da vigência desta Lei, para requerer sua regularização junto ao Município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de multa diária de 01 (um) Unidade de Referência do Município – URM.

**Art. 35.** Na aplicação desta Lei, observar-se-ão os critérios de razoabilidade em relação aos empreendimentos imobiliários que estiverem em curso, na data de sua publicação, principalmente no que se refere aos equipamentos já instalados na gleba, benfeitores e exigências legais, com exceção daquelas relacionadas com as medidas de cada unidade.

**Art. 36.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Variação de Minas-MG, 22 de fevereiro de 2021.

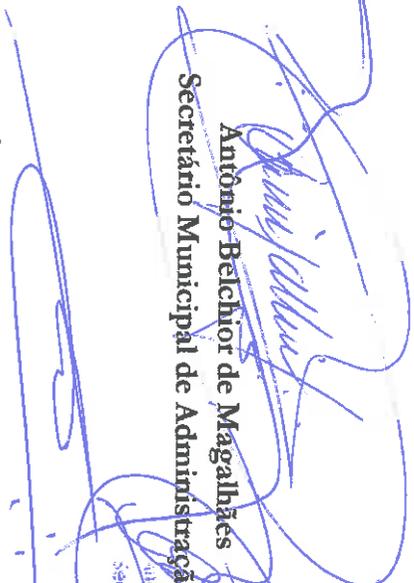


**Walter Pereira Filho**

Prefeito Municipal de Variação de Minas-MG.



**Antônio Belchior de Magalhães**  
Secretário Municipal de Administração



**Alvaro Monteiro Martins Alves**  
Procurador Geral do Município

**PUBLICADO**

No quadro de avisos da Prefeitura Municipal de Variação de Minas-MG, em 22/02/2021.

Antônio Belchior de Magalhães  
Secretário de Administração

**Alvaro Monteiro Martins Alves**  
Procurador Geral do Município