



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

OF/PMVA/GP/ N° 193/2026.

Em, 04 de junho de 2026.

EXCELENTÍSSIMO. SR. CÉLIO HUGO SARTORI

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA-ES

NESTA

Respeitosamente, cumprimentando-o, encaminhamos para apreciação desta Colenda Câmara o Projeto de Lei Complementar que “**ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR N° 74, DE 13 DE MARÇO DE 2023, QUE DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO DE CHACREAMENTO ABERTO OU FECHADO E DO CONDOMÍNIO FECHADO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**”.

Elevamos protesto de estima e consideração, bem como nos colocamos à disposição para esclarecer eventuais dúvidas.

Atenciosamente;

ELIESER RABELLO

Prefeito Municipal





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 6 /2026.

ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 74, DE 13 DE MARÇO DE 2023, QUE DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO DE CHACREAMENTO ABERTO OU FECHADO E DO CONDOMÍNIO FECHADO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VARGEM ALTA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO; faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O § 4º do art. 2º da Lei Complementar nº 74, de 13 de março de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º (...)

§ 4º As chácaras abertas ou fechadas terão área total mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 20 (vinte) metros.”

Art. 2º O inciso II do art. 4º da Lei Complementar nº 74, de 13 de março de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º (...)

II – 5% (cinco por cento) do total da área chacreada a título de área institucional de uso comum, a ser transferida ao Poder Público Municipal, podendo ser compensada pelo valor correspondente, por obras de interesse público ou, ainda, por bens imóveis situados no perímetro urbano.

Parágrafo único. Caso a compensação prevista no inciso II deste artigo seja realizada em valores, fica autorizado o parcelamento do respectivo montante, na forma de regulamento próprio.”

Art. 3º O inciso IV do art. 6º da Lei Complementar nº 74, de 13 de março de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 6º (...)





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

IV – 5% (cinco por cento) de área institucional, a ser doada ao Município fora do condomínio, podendo ser compensada pelo valor correspondente, por obras de interesse público ou por bens imóveis situados no perímetro urbano.

Parágrafo único. Caso a compensação prevista no inciso IV deste artigo seja realizada em valores, fica autorizado o parcelamento do respectivo montante, na forma de regulamento próprio.”

Art. 4º O caput do art. 7º da Lei Complementar nº 74, de 13 de março de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 7º O responsável pela instituição do condomínio de chácaras/lotes fica obrigado a apresentar à Secretaria Municipal de Obras cópia da minuta da Convenção de Condomínio, a ser posteriormente registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, contendo:”

Art. 5º Fica acrescido o art. 10-A à Lei Complementar nº 74, de 13 de março de 2023, com a seguinte redação:

“Art. 10-A. Fica dispensada a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para os empreendimentos de chaceamento aberto ou fechado e condomínios de lotes disciplinados por esta Lei, ressalvada a hipótese de decisão técnica fundamentada do órgão municipal competente que demonstre a efetiva necessidade do estudo em razão das características específicas do empreendimento, de seu porte, localização ou potencial impacto urbanístico, ambiental ou viário.”

Art. 6º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação

Art. 7º Revogam-se as disposições em contrário.

Vargem Alta-ES, 04 de junho de 2026.

ELIESER RABELLO

Prefeito Municipal





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

MENSAGEM

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE E EXCELENTÍSSIMOS SENHORES VEREADORES.

Encaminhamos à Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos ilustres Pares na Câmara Municipal, o apenso Projeto de Lei que **“ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 74, DE 13 DE MARÇO DE 2023, QUE DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO DE CHACREAMENTO ABERTO OU FECHADO E DO CONDOMÍNIO FECHADO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

A proposta tem como objetivo aperfeiçoar a legislação urbanística municipal, adequando-a à realidade prática dos empreendimentos atualmente desenvolvidos no Município, promovendo maior clareza normativa, segurança jurídica, eficiência administrativa e estímulo ao desenvolvimento territorial ordenado. Inicialmente, o projeto promove ajuste na metragem mínima de frente das chácaras abertas ou fechadas, reduzindo-a de 25 (vinte e cinco) para 20 (vinte) metros.

A alteração visa compatibilizar os parâmetros urbanísticos com a realidade dos empreendimentos rurais e turísticos locais, preservando condições adequadas de ocupação, circulação, salubridade e organização territorial.

Também são aperfeiçoados os dispositivos relacionados à compensação da área institucional exigida nos empreendimentos, deixando expressamente prevista a possibilidade de compensação mediante execução de obras de interesse público, transferência de bens imóveis situados no perímetro urbano ou pagamento em valores financeiros equivalentes, conforme avaliação e interesse da Administração Municipal.

Além disso, o projeto passa a prever expressamente a possibilidade de parcelamento da compensação quando esta ocorrer em valores financeiros, mediante regulamentação própria do Poder Executivo. A medida busca conferir maior viabilidade econômica aos empreendimentos, estimular a regularização fundiária e urbanística e





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

facilitar a implantação de novos investimentos no Município, sem afastar as contrapartidas urbanísticas devidas ao Poder Público.

A proposta também promove adequação redacional no art. 7º da legislação vigente, permitindo que seja apresentada inicialmente à Secretaria Municipal de Obras a minuta da convenção de condomínio, a qual será posteriormente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. A alteração busca compatibilizar o procedimento administrativo com a dinâmica registral e prática dos empreendimentos imobiliários, conferindo maior coerência ao fluxo de aprovação municipal.

Outro ponto relevante do projeto consiste na inclusão de dispositivo que dispensa a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para os empreendimentos disciplinados pela Lei Complementar nº 74/2023, ressalvada a possibilidade de exigência mediante decisão técnica fundamentada do órgão municipal competente, quando as características específicas do empreendimento justificarem a necessidade do estudo.

A medida visa evitar exigências automáticas, excessivas ou desproporcionais para empreendimentos de menor impacto urbanístico, especialmente em áreas de baixa densidade ocupacional e características predominantemente rurais ou de lazer, preservando, contudo, o poder de controle técnico e urbanístico da Administração Municipal nos casos em que efetivamente houver potencial impacto relevante.

Importante destacar que o projeto não afasta a obrigatoriedade de observância das normas ambientais, urbanísticas, sanitárias e de parcelamento do solo previstas na legislação municipal, estadual e federal, permanecendo plenamente exigíveis os procedimentos de licenciamento e aprovação pertinentes.

As alterações propostas contribuem para fortalecer o desenvolvimento sustentável do Município, incentivar investimentos no setor imobiliário, turístico e rural, ampliar a segurança jurídica dos empreendedores e garantir maior efetividade à aplicação da legislação urbanística local.





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Diante do exposto, Senhor Presidente, submetemos o presente Projeto de Lei à consideração de Vossa Excelência e nobres Edis, esperando que o mesmo venha a merecer uma acolhida favorável.

Reiteramos, na oportunidade, a Vossa Excelência e a seus Pares, os nossos protestos de estima e consideração.

Vargem Alta-ES, 04 de junho de 2026.

ELIESER RABELLO

Prefeito Municipal



Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

ELIESER RABELLO
PREFEITO MUNICIPAL
SGAPM - GAPM - PMVA
assinado em 03/06/2026 14:54:19 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 03/06/2026 14:54:20 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por JOSÉ VITOR DIAS MARTINS (ASSESSOR - ASSEPRO - PGM - PMVA)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2026-DRX7TH>

