



PREFEITURA DE ARAGUARI GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3 /2024.

Dispõe sobre a Regularização de chacreamentos constituídos por sítios de recreio clandestinos/irregulares nas Zonas de Urbanização Específicas, em substituição da Lei Complementar nº 175, de 15 de dezembro de 2020, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARAGUARI Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono, com base no art. 71, inciso III, da Lei Orgânica do Município, a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece os critérios para a regularização dos chacreamentos de sítios de recreio clandestinos/irregulares nas Zonas de Urbanização Específicas, em consonância com que dispõe a respeito o Plano Diretor, a Lei Complementar do Uso e Ocupação do Solo, bem como do Zoneamento e a Lei Complementar do Parcelamento do Solo no Município de Araguari, além de outras disposições correlatas.

Parágrafo único. Devem ser consideradas também, no contexto da presente Lei Complementar, as prescrições advindas ao ordenamento jurídico brasileiro pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Rural e Urbana, a Lei Complementar Municipal nº 184, de 14 de junho de 2021, que instituiu o Programa de Regularização Fundiária em Araguari.

Art. 2º Para fins de caracterização de denominações desta Lei Complementar, considera-se:

I - Zonas de Urbanização Específicas: áreas destinadas predominantemente a lazer e recreio, constituídas de maneira irregular/clandestina no Município de Araguari/MG, sendo estas objetos de regularização desde que preenchidas as exigências da presente Lei Complementar;

II - Núcleo Urbano em Chacreamento: núcleo urbano em área rural, parcialmente em área rural ou em área anteriormente rural que passou a ser área urbana, com uso e características urbanas, no qual a ocupação ocorreu de forma clandestina, pois houve parcelamento do solo com unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima permitida pela legislação em área rural, destinado predominantemente a lazer e tendo a abertura de vias ou logradouros;

III - Gleba: é o núcleo de parcelamento do solo a que se refere a presente Lei Complementar, sendo o chacreamento individual ou aqueles existentes em área contínua a outro, consolidando uma gleba com peculiaridades técnicas comuns, quer seja de estrada única de acesso, portaria de controle, distribuição de água potável de um único reservatório ou de outras características que assim a caracterizam;

IV - Empreendedor: o proprietário do imóvel clandestino/irregular a que se refere a presente Lei Complementar ou o responsável pela implantação do parcelamento, podendo ser o particular (loteador ou incorporador) ou até mesmo os beneficiários que adquiriram as Unidades de chácara, solidariamente ao implemento do núcleo irregular e na devida proporção de sua participação, bem como coletivamente, por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

V - Loteamento de Sítio de Recreio: subdivisão de área ainda não parcelada, em lotes, vias públicas, áreas institucionais e áreas verdes públicas, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não moradores;

VI - Legitimação Fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;



PREFEITURA DE ARAGUARI

GABINETE DO PREFEITO



VII – Legitimação de Posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei Complementar, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse.

Art. 3º A modalidade de REURB utilizada para a regularização do núcleo urbano em chacreamento será a específica, sendo adotada a figura de “loteamento de sítio de recreio” preconizada pela Lei Complementar nº 217, de 21 de dezembro de 2023, seguindo os critérios para a sua aprovação de acordo com o Plano Diretor do Município de Araguari ou, na sua impossibilidade, fundamentada em estudo técnico, com a definição e implemento das medidas mitigatórias ou compensatórias como requisito para a sua aprovação, mediante análise técnica e decisão fundamentada a ser expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação.

Parágrafo único. O loteamento de sítio de recreio, nas circunstâncias que assim o definem, poderá dispor de portaria de acesso exclusivo para os seus moradores, desde que a via de acesso a ele não seja também servidão de passagem a outros condomínios ou propriedades existentes na região, assim caracterizada quando da sua composição.

Art. 4º Uma vez editada a presente Lei Complementar, caberá ao empreendedor interessado a apresentação, no prazo máximo e impreterível de até 12 (doze) meses a contar da data em que entrar em vigor, do requerimento inicial junto ao Município de Araguari, solicitando a regularização do referido parcelamento, requerendo o protocolo de regularização da gleba e evidenciando o marco temporal de consolidação do chacreamento, para fins de aplicação do que preconiza o art. 9º, § 2º da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 1º Pelas peculiaridades de cada local a ser regularizado e que caracterizam uma gleba, considerando as prescrições advindas com a lei federal de regularização fundiária e com a presente Lei Complementar, deverá o processo voltar-se prioritariamente para a regularização de toda a gleba e não de forma individualizada de unidade ou de um chacreamento de forma desconexa, com ressalva para aqueles núcleos de chacreamentos distintos ou de unidades destes existentes de forma isolada, bem como daqueles advindos de matrículas específicas, quando se permitirá o implemento do processo de regularização de acordo com a sua composição e em atenção aos objetivos da legislação correlata.

§ 2º Feito o protocolo do requerimento inicial pelo empreendedor, o procedimento seguirá para a análise de admissibilidade pela Procuradoria Geral do Município de Araguari - PGM, que após verificação dos aspectos legais do pedido e a composição do requerimento inicial, repassará à Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação para a verificação e comprovação dos aspectos técnicos que compõem o empreendimento.

§ 3º Considerando o prazo estabelecido no caput deste artigo, deverá a Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação fazer a publicação de edital para conhecimento dos empreendedores dos chacreamentos existentes, que atentem aos princípios da presente Lei Complementar, de forma tal que fiquem cientes do interesse do município em promover a regularização desses núcleos irregulares.

§ 4º Estando consolidados e sendo conhecidos os chacreamentos que se enquadram como Zonas de Expansão Específicas para fins de REURB, seguindo os critérios e os princípios estabelecidos pela presente Lei Complementar, será publicado um decreto em seu desdobramento elencando esses empreendimentos, de forma a estarem caracterizadas as glebas que serão objeto de regularização fundiária perante o Município de Araguari.

Art. 5º Para efeitos de iniciação do intento de regularização da gleba, far-se-á necessário que o requerimento inicial que alude o artigo anterior esteja instruído, obrigatoriamente, com os seguintes documentos e levantamentos a serem apresentados:

I – certidão de registro atualizada da matrícula do imóvel origem da gleba com data de expedição inferior a 90 (Noventa) dias, contados do protocolo do requerimento, acompanhada do memorial descritivo da área total constante da mesma;



PREFEITURA DE ARAGUARI GABINETE DO PREFEITO



II – documentos pessoais e de identificação do empreendedor responsável pelo processo de regularização, bem como descrevendo as informações a ele inerentes;

III – certificado de cadastro do imóvel rural – CCIR emitido pelo INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo Incra, complementarmente com indicação da proximidade entre o perímetro urbano e o chacreamento, bem como a proximidade da área de expansão urbana, quando definida e de eventual unidade de conservação legalmente instituída;

IV – levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), identificando a localização da gleba e contendo indicação dos cursos d'água, nascentes, áreas de preservação permanente e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na área, bem como as unidades autônomas, as construções, o sistema viário, as áreas de uso em comum, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do empreendimento a que se pretende regularizar;

V – indicação das estradas de acesso à gleba e demais servidões;

VI - manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e de seus confrontantes.

Art. 6º Não será permitida a regularização do parcelamento de solo de gleba que possua as seguintes peculiaridades:

I – em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades técnicas competentes;

IV – em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;

V – em áreas que ofereçam riscos geológicos ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;

VI – em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas, salvo estudo técnico ambiental que a viabilize ou que autorize o empreendimento;

VII – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VIII – em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura adequada.

Art. 7º A partir da abertura do protocolo do processo administrativo o Município de Araguari irá analisar o seu requerimento inicial, possibilitando seu prosseguimento ou indeferir o requerimento apresentado de forma devidamente fundamentada especificando, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

Parágrafo único. O ato de admissibilidade do procedimento ou de indeferimento com as devidas fundamentações caberá à Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação, considerando também a análise de admissibilidade feita pela PGM – Procuradoria Geral do Município de Araguari.

CAPÍTULO II DAS CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA BÁSICAS NECESSÁRIAS

Art. 8º A gleba objeto de regularização deverá ser dotada da seguinte infraestrutura:

I - escoamento e solução de manejo de águas pluviais;

II - sistema de captação coletivo de água aprovado pela Superintendência de Água e Esgoto - SAE ou termo de dispensa emitido pela mesma;

III - esgotamento sanitário, sendo proibido seu lançamento “*in natura*” em rios, cursos d'água, lagos ou represas naturais ou artificiais, devendo, necessariamente, ocorrer com a instalação e/ou regularização de biodigestor aprovado pelos órgãos competentes, para o esgotamento individual ou através de sistema de esgotamento e de tratamento coletivo/conjunto;



PREFEITURA DE ARAGUARI GABINETE DO PREFEITO



IV - rede de iluminação pública e energia elétrica para as áreas comuns do condomínio e com a instalação domiciliar individual para cada unidade de chácara;

V - definição e implemento de ações sobre a destinação dos resíduos sólidos;

VI - vias de acesso à gleba e internamente à todas as unidades, estruturada em terra batida ou pavimentação impermeabilizada ou semi-impermeabilizada, devendo estas estarem articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, devendo permitir a trafegabilidade e a acessibilidade mínima necessária aos seus usuários;

VII - cerca divisória ou outro meio físico de delimitação que propicie o integral isolamento da área objeto de regularização, sempre que possível, sendo composta minimamente por cerca de arame liso, com altura de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e posteamento a cada 3,00 m (três metros) de distância entre eles;

VIII - isolamento da área de preservação permanente, caso haja, utilizando-se do cercamento citado na alínea anterior e dispondo de acesso restrito à essa área pelos usuários da gleba;

IX - arborização urbana, composta por vegetação nativa e complementada por espécies exóticas, principalmente frutíferas, em áreas comuns da gleba ou no interior das unidades, conforme definição trazida pelo projeto urbanístico.

§ 1º Se a gleba não possuir energia elétrica, ao final do processo de regularização fundiária o Município de Araguari expedirá termo de autorização para apresentação junto à CEMIG - Companhia Energética de Minas Gerais, solicitando o Requerente a sua instalação, seguindo projeto elétrico específico a ser apresentado e aprovado perante a mencionada concessionária.

§ 2º As condicionantes da infraestrutura mínima necessária, conforme itens descritos, será verificada e aferida pela Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação quando da análise do processo de regularização interposto perante o município, contando com o apoio da Secretaria Municipal de Infraestrutura para essa finalidade.

Art. 9º O ônus para a implantação e execução da infraestrutura, dos serviços e dos projetos pertinentes à cada um desses serviços básicos necessários à comunidade, é de total responsabilidade do empreendedor.

CAPÍTULO III DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE REURB

Art. 10. O procedimento administrativo de regularização cumprirá, em sua tramitação, obrigatoriamente, as seguintes etapas:

I - requerimento dos legitimados;

II - manifestação dos titulares de direitos reais sobre a gleba e das matrículas que forem confrontantes;

III - elaboração do projeto de regularização fundiária, acompanhado de toda a documentação necessária à sua caracterização;

IV - saneamento do processo administrativo, que será orientada após a análise e as considerações que forem apresentadas pelos órgãos municipais envolvidos na atividade de REURB;

V - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF, que deverá acompanhar o projeto aprovado, subscrita pela Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação, e pelo Chefe do Executivo Municipal, a qual será sucedida da edição de decreto específico de criação do núcleo;

VI - registro da Certidão de Regularização Fundiária e do respectivo projeto técnico e memorial descritivo das áreas parceladas aprovado pelo Município de Araguari, após a publicação do decreto a que se refere o inciso anterior, a ser feita pelo empreendedor do empreendimento perante o Cartório de Registro de Imóveis em que se situe a circunscrição imobiliária a ser regularizada.

Seção I - Do Requerimento dos Legitimados e da Manifestação Necessária no Processo

Art. 11. O requerimento dos legitimados e a manifestação dos titulares de direitos reais sobre a gleba e os seus confrontantes, no processo, deverá estar composta dos seguintes documentos:



PREFEITURA DE ARAGUARI GABINETE DO PREFEITO



I – os que compõem o requerimento inicial do Empreendedor para o protocolo do processo de REURB, de acordo com o art. 5º da presente Lei Complementar;

II - certidão negativa de débitos tributários federais, estaduais e municipais relativa ao imóvel onde implantou-se o chaceamento, e de outras de acordo com as peculiaridades do empreendimento;

III - planta do perímetro do empreendimento irregular/clandestino objeto do pedido de regularização em escala 1:1000 (um por mil), em 4 (quatro) vias impressas, além de uma cópia digital, contendo:

a) as divisas da gleba a ser regularizada, com a demarcação do seu perímetro e todos os memoriais descritivos, da gleba como um todo e particularmente afeto a cada uma das unidades de chácara, bem como a indicação de todos os confrontantes, conforme escritura pública;

b) as dimensões de cada uma das unidades autônomas e quadras, bem como a sua numeração, além da largura dos logradouros e calçadas;

c) localização de cursos d'água, nascentes, áreas de preservação permanente, áreas de preservação ambiental, olhos d'água, brejos, veredas, áreas úmidas, bem como dos demais elementos naturais existentes na gleba;

d) localização dos logradouros, espaços livres, áreas verdes, áreas destinadas ao uso comum, áreas ou edificações tombadas ou inventariadas como patrimônio histórico, cultural ou paleontológico do Município de Araguari, Estado de Minas Gerais ou União, equipamentos urbanos e áreas de preservação permanente, quando for o caso;

e) as vias de acesso;

f) as vias de circulação interna, articuladas com as vias adjacentes oficiais, com a indicação do tipo de pavimentação, harmonizadas com a topografia local e em conformidade com as normas de sistema viário e/ou com o definido em convenção de condomínio/estatuto social;

g) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

h) os espaços vazios, devidamente cotados;

IV – a documentação específica de cada unidade que compõe o empreendimento, com as informações que caracterizam o núcleo familiar detentor da sua posse e o (s) requerente (s) em particular;

V - projeto técnico demonstrando o sistema de coleta e tratamento do esgoto, quando coletivo, ou com a informação e descrição técnica do equipamento e sistema utilizado em cada unidade específica;

VI - projeto de captação, reservação e distribuição de água potável, com o respectivo memorial descritivo;

VII - minuta da convenção de condomínio do chaceamento ou estatuto social da associação devidamente registrado, quando for o caso;

VIII – o comprovante do pagamento de taxas e emolumentos decorrentes da regularização da gleba;

IX – outros necessários e pertinentes de acordo com a peculiaridade de cada empreendimento.

Seção II – Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 12. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;



PREFEITURA DE ARAGUARI GABINETE DO PREFEITO



IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos da gleba e, individualmente, de cada unidade que compõe o empreendimento;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei Complementar, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, com seus Responsáveis Técnicos – RTs, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária, apuradas à razão de 1 (uma) UFRA por metro quadrado regularizado, incidentes sobre a área dos lotes;

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

Art. 13. O projeto urbanístico de regularização fundiária solicitado no art. 12, inciso IV, desta Lei Complementar deverá conter, no mínimo, as seguintes indicações:

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo município quando do deferimento do requerimento de regularização.

Parágrafo único. Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas que compõem o projeto urbanístico deverão ser assinados pelo Empreendedor, proprietário, representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ARTs e/ou Registro de Responsabilidade Técnica RRTs.

Seção III – Do Saneamento do Processo de Regularização Fundiária

Art. 14. O processo de regularização fundiária será protocolado junto ao Protocolo Geral do Município de Araguari, sendo encaminhado inicialmente à Procuradoria Geral do Município, que fará juízo de admissibilidade, com relação à sua composição de documentos e o marco temporal de efetivação do núcleo, repassando à Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação para a organização, internamente na Administração Pública, das análises pertinentes à cada órgão que for envolvido no processo.

Art. 15. O empreendedor elaborará um estudo técnico ambiental que apresente as peculiaridades do núcleo urbano a ser regularizado, embasando-o na legislação ambiental, quer seja federal, estadual ou municipal, e incorporando-o ao processo de Regularização Fundiária, devendo



PREFEITURA DE ARAGUARI GABINETE DO PREFEITO



este estar subscrito por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ARTs e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRTs e pelo Empreendedor, proprietário ou representante legal.

Art. 16. Aprovado o processo de regularização fundiária, será solicitado ao empreendedor a descaracterização/desafetação da gleba junto ao INCRA para a regularização da área como área urbana especial, e será proposto um Termo de Ajustamento a ser firmado entre as partes, considerando o prazo a ser estipulado pela Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação, para que o empreendedor possa executar todas as medidas de adequação para correção das desconformidades apontadas nas etapas anteriores.

§ 1º - Concluídas as obras contidas no Termo de Ajustamento, o empreendedor deverá solicitar ao Município de Araguari que o mesmo proceda vistoria para deferimento das mesmas.

§ 2º Considerando a possibilidade de que algumas adequações ou ações constantes no Termo de Ajustamento tenham a necessidade de um lapso maior de tempo para a sua realização, poderá o Município de Araguari firmar um Termo de Compromisso de Execução com o empreendedor, com as devidas garantias para o seu cumprimento, de forma a liberar a continuidade e resolução do processo de regularização fundiária da gleba, vindo essas condicionantes a serem estabelecidas em termo específico a ser formulado pela PGM.

Seção IV – Da Expedição e do Registro da Certidão de Regularização Fundiária

Art. 17. Procedido o saneamento do processo e findados os Termos de Ajustamento firmados entre as partes, ou tendo a efetivação do Termo de Compromisso de Execução de ações posteriores, será o processo do núcleo aprovado para as medidas decorrentes, vindo essa aprovação a ser feita através de decreto municipal contendo o seguinte:

- I - nome do empreendimento;
- II - identificação do proprietário/empreendedor/associação/condomínio da área territorial parcelada junto à circunscrição imobiliária;
- III - área total a ser parcelada e área total computável;
- IV - localização do empreendimento, trazendo toda a disposição georreferenciada que assim o permita e também a delimitação da gleba regularizada;
- V - responsáveis técnicos pelo empreendimento;
- VI - número de quadras, número de unidades autônomas, a descrição das áreas verdes, das áreas destinadas ao sistema viário, de uso comum dos condôminos e também as faixas não edificáveis;
- VII - garantias pelo Empreendedor no Termo de Compromisso de Execução para fins de execução das obras de infraestrutura orçadas e aprovadas pela Administração Pública Municipal Direta e Indireta;
- VIII - prazo para o registro do empreendimento;
- IX - projeto da localização e implantação do empreendimento e dos anexos necessários para a sua composição;
- X - a modalidade de legitimação da regularização fundiária do referido núcleo;
- XI - outras exigências e condicionantes impostas pelo Poder Público quando da aprovação do empreendimento.

Parágrafo único. O processo de regularização irá considerar para registro a unidade imobiliária da gleba, em nome do empreendedor/condomínio, com a descrição do empreendimento e das suas áreas comuns, bem como de tantas quantas forem as matrículas individualizadas relativas às unidades autônomas existentes no empreendimento e que são afetas aos seus respectivos proprietários.

Art. 18. Para o empreendimento e para cada unidade que o compõe será expedida a respectiva Certidão de Regularização Fundiária – CRF, vindo o empreendedor a obrigar-se a comprovar o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, no prazo



PREFEITURA DE ARAGUARI GABINETE DO PREFEITO



de até 120 (cento e vinte) dias, a contar do recebimento dos documentos afetos à sua aprovação, sob pena de caducidade do ato administrativo correlato.

Parágrafo único. A comprovação a que se refere o caput deste artigo ocorrerá dentro do processo administrativo de regularização.

CAPÍTULO IV PRESCRIÇÕES DIVERSAS

Art. 19. Os chacreamentos a que se refere esta Lei Complementar têm fim recreativo, admitindo-se o desenvolvimento de atividades agropecuárias de natureza familiar, bem como pequenas indústrias caseiras, desde que respeitadas as normas gerais aplicáveis e que seja autorizado pela convenção do condomínio/estatuto social.

§ 1º Poderá existir, nos chacreamentos referidos no caput deste artigo, área reservada para comércio local, nos termos definidos pela convenção do condomínio/estatuto social, respeitadas as normas de instalação, localização e funcionamento aplicáveis à prestação de serviços e ao comércio, bem como atentando para o disposto no Código de Posturas do Município de Araguari e na legislação sanitária que for pertinente ao empreendimento.

§ 2º A convenção do condomínio e o seu regimento interno serão instituídos pelo empreendedor/condomínio que, além das normas de conduta elencadas de comum acordo pela maioria de seus moradores, trará a previsibilidade em seu conteúdo de todas as prescrições, peculiaridades e determinações **insertas** na presente Lei Complementar, de forma tal que as características de ocupação do solo e da disposição das unidades do condomínio sigam as disposições legais.

§ 3º Com o registro da convenção condominial/estatuto social no Cartório de Registro de Imóveis competente, o condomínio/associação assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do empreendimento, respondendo cada condômino/associado na proporção da área de sua unidade autônoma.

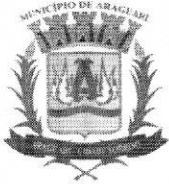
§ 4º O condomínio/associação será responsável pela administração e gestão interna do empreendimento, dispondo do condão da convenção/regimento para dispor da obrigação solidária de participação de suas unidades. Impõe-se nessa administração e gestão interna todas as ações que forem pertinentes à sua manutenção e à prestação dos serviços necessários aos seus condôminos, quer seja de suas vias de circulação, limpeza dos espaços comuns, destinação de resíduos, dentre outras demandas e atividades que forem inerentes à sua população, se reportando ao Município de Araguari a necessidade de parcerias ou de apoio específico para a resolução de situações que fujam à sua capacidade de resposta.

Art. 20. É de responsabilidade do condomínio/proprietário/empreendedor/associação do imóvel a ser regularizado a construção e manutenção da via de acesso à Zona de Urbanização Específica desde a estrada municipal, estadual ou federal, dependendo da distância entre esses dois pontos e em sendo possível fazê-lo, devendo a mesma ser devidamente sinalizada, observar as regras construtivas apropriadas, tais como compactação, cascalhamento, drenagem pluvial, cercamento, pontes e mata-burros, bem como as condições de trafegabilidade e outras necessidades de cada caso concreto.

§ 1º Não poderá o empreendimento proceder o fechamento daquelas estradas vicinais já consolidadas e que permitem o acesso a outros núcleos ou residências na região.

§ 2º A estruturação e manutenção da via de acesso, descrita no caput deste artigo, com relação ao aspecto da distância a ser considerada desde a estrada municipal, estadual ou federal até o núcleo, deverá estar também estabelecida no Termo de Ajustamento firmado com o Município de Araguari.

Art. 21. Internamente no condomínio devem ser observadas as regras de trânsito descritas no Código de Trânsito Brasileiro, devendo o empreendedor/condomínio providenciar as suas marcações, colocação de placas e as devidas orientações a seus moradores, bem como fazer alusão e previsão do assunto em seu regimento interno ou similar.



PREFEITURA DE ARAGUARI GABINETE DO PREFEITO



Art. 22. As vias de circulação interna seguirão a disposição já consolidada dos núcleos, sendo feita a previsão no Termo de Ajustamento para a devida adequação, se for o caso, daquelas situações que possam trazer prejuízo ou perigo aos transeuntes, moradores ou condutores de veículos.

Parágrafo único. Para as previsões das vias de circulação internas, havendo a possibilidade de adequação, deverão ser consideradas nas mesmas a disposição de duas faixas de trafegabilidade, bem como de passeios defronte a cada unidade do empreendimento, de forma a permitir a circulação em consonância com a segurança de seus moradores e transeuntes no empreendimento.

Art. 23. Internamente nas Zonas de Urbanização Específicas de que trata a presente Lei Complementar, ou nos acessos a essas, em qualquer momento que o empreendedor ou os proprietários de suas unidades depararem com algum sítio arqueológico de que trata a Deliberação Normativa nº 002/2021 do Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural de Araguari, essa situação deve ser comunicada de imediato ao referido Conselho, ao qual cabe a verificação e as deliberações pertinentes a cada caso em específico.

Art. 24. As edificações já implantadas e consolidadas em cada unidade autônoma poderão obter o "alvará de legalização", desde que cumpram pelo menos as seguintes circunstâncias:

I - memorial descritivo com os dados pessoais do proprietário e os dados da unidade, com as características arquitetônicas, estruturais e hidrossanitárias da edificação, com a foto colorida e a especificação de todos ambientes com sua metragem quadrada e os seus acabamentos, bem como a descrição da área permeável, sua área e o percentual em relação à própria unidade;

II - memorial descritivo com o tipo de uso da edificação e as atividades desenvolvidas na unidade autônoma, sejam exclusivamente residencial ou mista, podendo ter, além do uso residencial, o uso comercial ou industrial familiar (descrever o que produz) ou de serviços de lazer ou outras atividades que deverão ser especificadas;

III - laudo técnico que comprove a estabilidade estrutural da edificação e a destinação do esgoto produzido;

IV - ART/RRT ou similar, quitada, do profissional habilitado responsável pela legalização cadastral;

V - garantia de permeabilidade do solo de, reservando-se, para tanto, pelo menos 20% (vinte por cento) da área da unidade, com o plantio de espécies nativas e frutíferas, bem como com a preservação da vegetação nativa;

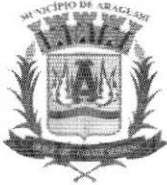
VI - as demais peculiaridades pertinentes ao imóvel descritas nesta Lei Complementar.

Art. 25. O parcelamento do solo para fins de regularização das chácaras de recreio, aprovado com base nesta Lei Complementar, deverá manter suas características ambientais e ocupacionais originais, vedada a alteração de sua destinação, subdivisão de unidades autônomas ou qualquer outra ação que descaracterize o projeto original.

Art. 26. Toda unidade autônoma constituída na Zona de Urbanização Específica deverá atender, naquilo que couber e que não houver a previsão na presente Lei Complementar, as disposições constantes do Plano Diretor, do Código de Obras e Edificações, no Código de Posturas, na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo e Zoneamento Urbano, na Lei Complementar de Parcelamento do Solo e na Lei Complementar nº 184, de 14 de junho de 2021, bem como demais legislações correlatas, quer sejam municipais, estaduais e federais.

Art. 27. Deverá a Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação expedir diretriz técnica acerca do processo de regularização fundiária em chacareamentos, orientando as peculiaridades da presente Lei Complementar, de forma a possibilitar aos interessados o bom entendimento do processo de REURB e trazer uma proposta dos formulários a serem utilizados pelos interessados.

Art. 28. Os óbices que surgirem para o implemento de cada processo em específico, as particularidades do empreendimento e as situações que porventura aparecerem e que não tiverem



PREFEITURA DE ARAGUARI GABINETE DO PREFEITO



tido o devido trato e definição pela presente Lei Complementar, serão objeto de análise técnica pela Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação que, conjuntamente com os órgãos municipais responsáveis diretamente pelo assunto, expedirá ato de deliberação e orientação a respeito, considerando as particularidades e o amparo legal para a decisão a ser aplicada.

Art. 29. Os chacreamentos e as Zonas de Urbanização Específicas que fujam as regras detalhadas pela presente Lei Complementar, quanto as suas peculiaridades, princípios e diretrizes que a fundamentam, não constantes no rol advindo com o decreto previsto em seu art. 4º, § 4º, somente podem ser instituídos seguindo as prescrições inseridas na Lei Complementar nº 217, de 21 de dezembro de 2023, que Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos, sendo que a sua não observância irá ensejar nas penalidades e medidas compensatórias previstas.

§ 1º Os empreendimentos de chacreamentos propostos a partir da data de publicação da Lei Complementar nº 217, de 21 de dezembro de 2023, deverão ter a sua tramitação seguindo as diretrizes da citada norma complementar municipal. Para os empreendimentos propostos anteriormente, as regras de sua tramitação e a forma de desenvolvimento de sua regularização seguirão as prescrições desta Lei Complementar, sendo que antes do marco temporal estabelecido pela Lei Federal nº 13.465/2017, em seu art. 9º, § 2º, terão a sua regularização pela legitimação fundiária e posteriormente a 22 de dezembro de 2016, através de título que preconize a legitimação de posse, nesta última situação desde que não se trate de imóveis urbanos situados em áreas de titularidade do Poder Público.

§ 2º Os processos administrativos requeridos com base na Lei Complementar nº 175, de 15 de dezembro de 2020, em tramitação, no que couber, terão os seus trâmites ajustados de acordo com que estabelece a presente Lei Complementar.

Art. 30. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, de forma específica a Lei Complementar nº 175, de 15 de dezembro de 2020.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 4 de março de 2024.


Assinado de forma digital por RENATO CARVALHO FERNANDES:21869056809
Dados: 2024.03.07 09:30:38 -03'00'

RENATO CARVALHO FERNANDES

Documento assinado digitalmente
 **THIAGO RAFAEL DIAS DE FARIA**
Data: 06/03/2024 12:31:45-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Thiago Rafael Dias de Faria

Documento assinado digitalmente
 **RODRIGO DA SILVA CARDOSO**
Data: 05/03/2024 12:34:10-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Rodrigo da Silva Cardoso

Documento assinado digitalmente
 **MARIEL CADENA DA MATTÁ**
Data: 05/03/2024 11:49:52-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Mariel Cadena da Matta

Documento assinado digitalmente
 **GUILHERME HENRIQUE DOS SANTOS SANTANA**
Data: 05/03/2024 15:41:52-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Guilherme Henrique dos Santos Santana

Documento assinado digitalmente
 **LUIZ FELIPE DE MIRANDA**
Data: 05/03/2024 12:46:58-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Luiz Felipe de Miranda



PREFEITURA DE ARAGUARI GABINETE DO PREFEITO



JUSTIFICATIVA:

Excelentíssimo Senhor Presidente e Senhores Vereadores!

Estamos enviando a essa Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei Complementar que Dispõe sobre a Regularização de chacreamentos constituídos por sítios de recreio clandestinos/irregulares nas Zonas de Urbanização Específicas, em substituição da Lei Complementar nº 175, de 15 de dezembro de 2020, e dá outras providências.

Extraí-se do Ofício encaminhado pela Secretária Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação os fundamentos seguintes que passam a integrar esta mensagem:

“Desta feita, em atendimento à solicitação de V. Sa., vimos pela presente apresentar as “justificativas” para a proposta encaminhada, a considerar sobretudo o desenrolar na prática da atividade de REURB dos núcleos que a sustentam.

Segue, assim, a exposição dos motivos.

Desde a promulgação da Lei Complementar nº 175/2020, foram identificadas diversas incongruências em seu conteúdo, a considerar sobretudo os princípios da Lei Federal nº 13.465/2017, que trouxe ao ordenamento jurídico brasileiro o implemento da Regularização Fundiária Urbana e Rural, quais seja de celeridade na resolução da matéria, possibilitando o título de propriedade do imóvel a centenas de milhares de famílias, bem como desse instrumento jurídico municipal não vir a se tornar um empecilho para a regularização daqueles núcleos já existentes e com a sua estrutura sedimentada.

Tal fato ensejou, até mesmo, em posicionamento da Ilma. Representante do Ministério Público de nossa Comarca, de que alguns aspectos deveriam ser revistos na referida Lei, afim de facilitar e viabilizar a regularização desses núcleos, considerando as dezenas de processos e TAC's até então firmados com os empreendedores desses chacreamentos e que não conseguiam prosperar na sua regularização.

Decorre assim a situação de que a Lei Complementar nº 175/2020 trouxe em seu conteúdo algumas disposições que contrariam o texto da legislação federal, sobretudo de considerar a regularização do núcleo pela sua peculiaridade, sem trazer disposições que venham a dificultar o atingimento desse objetivo primordial; desde que, no entanto, essa regularização não configure infração literal a outros textos legais, a citar por exemplo a legislação afeta ao meio ambiente.

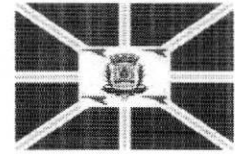
Outro aspecto a ressaltar são os prazos estabelecidos na Lei Complementar, que dificultam a apresentação pelo interessado do processo perante o executivo municipal, bem como que esses prazos, até mesmo em seu saneamento, fazem com que a validade de documentos venha a perecer, levando o interessado a ter novos gastos para a busca do seu objetivo e sem considerar também esse trâmite administrativo para a sua solução.

Nesse norte a Lei Complementar veio a listar também um quantitativo desnecessário de envolvimento e de pareceres de órgãos municipais distintos no referido processo, sem a devida necessidade, além de não listar um setor em específico a lidar com o controle e responsabilidade da matéria, vindo este, em face do contexto processual, a demandar algum parecer ou envolvimento de outro órgão, diante das informações que estiverem em seu conteúdo ou pela peculiaridade do referido empreendimento.

A Lei Complementar trouxe também em seu conteúdo a listagem de condicionantes para a regularização de uma forma geral, sem considerar que a atividade de Regularização Fundiária tem por finalidade “regularizar aqueles núcleos já consolidados”; portanto, algumas dessas disposições não teriam como serem atendidas por estar o texto estabelecendo literalmente essas



PREFEITURA DE ARAGUARI GABINETE DO PREFEITO



situações, sem considerar as peculiaridades de cada núcleo, quer seja das áreas das suas unidades, de definições das suas vias de circulação, dentre outros aspectos insertos em seu conteúdo.

Outra situação verificada no referido texto refere-se a inserir em seu conteúdo prescrições que não estão afetas em específico a critérios para a regularização do núcleo, como por exemplo, dentre outras, a dispor de obrigações que devam constar na convenção do referido condomínio e em seu estatuto social, vindo a Lei que tem uma especificidade a extrapolar os fins a que se propõe.

Aspecto também a considerar nesse contexto, refere-se que no final do exercício do ano de 2023 tivemos a aprovação de algumas Leis pela nossa Casa Legislativa, a considerar a Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo, bem como Zoneamento Urbano, e ainda mais recentemente a Lei Complementar de Parcelamento do Solo, estabelecendo critérios para a criação dos considerados "loteamento de sítio de recreio", com regras claras e específicas para que o empreendedor interessado possa seguir e, assim, dispor de um núcleo com essas características. Tem-se, assim, um divisor de águas no estabelecimento e definição de diretrizes para esses novos empreendimentos, o que não existia anteriormente com tamanha precisão, fazendo com que tenhamos dessa forma um "quantitativo de núcleos que estarão nesse limbo", quais seja, de estar solidificado, com diversas partes interessadas em ter a sua situação regularizada, ter diretrizes que estabelecem regras a serem seguidas para novos empreendimentos, uma legislação anterior que traz ao ordenamento jurídico brasileiro uma disposição para a regularização de núcleos clandestinos e no contrassenso uma Legislação Municipal que estabelece critérios que dificultam esse intento, com peculiaridades que não encontram respaldo e que não trazem a possibilidade de regularização a considerar as situações em específico dos núcleos já existentes.

Em assim sendo, considerando esse percurso temporal e tendo o Município de Araguari uma disposição que lhe faculta a possibilidade de fiscalizar e impedir o surgimento de núcleos em desacordo com as diretrizes estabelecidas para os chacreamentos, bem como o intento da Lei de Regularização Fundiária que é de trazer solução para a regularização daqueles núcleos até então clandestinos, sustenta-se a proposta da Lei Complementar apresentada, com a revogação da Lei Complementar nº 175/2020."

Destarte, diante da importância dos objetivos consubstanciados neste Projeto de Lei Complementar, solicito à Vossas Excelências que seja ele acolhido em todos os seus termos, para a sua pronta aprovação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 4 de março de 2024.

Assinado de forma
digital por RENATO
CARVALHO
FERNANDES:218690
56809
Dados: 2024.03.07
09:31:05 -03'00'

Renato Carvalho Fernandes
Prefeito

LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2020.

(Vide Lei Complementar nº 184/2021)

"Estabelece os critérios para a regularização dos chacreamentos constituídos por sítios de recreio clandestinos/irregulares nas Zonas de Urbanização Específicas e dá outras providências."

A Câmara Municipal de Araguari, Estado de Minas Gerais, aprova e eu, Prefeito, sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece os critérios para a regularização dos chacreamentos de sítios de recreio clandestinos/irregulares nas Zonas de Urbanização Específicas dando outras providências correlatas.

Art. 2º Para os fins desta Lei Complementar, considera-se:

I - vetado;

II - Zonas de Urbanização Específicas: áreas destinadas exclusivamente a lazer e recreio, constituídas de maneira irregular/clandestina no Município de Araguari/MG, até 22 (vinte e dois) de dezembro de 2016 (dois mil e dezesseis), objetos de regularização desde que preenchidas as exigências da presente Lei Complementar, as quais serão definidas por força de lei ordinária específica;

III - Gleba: o imóvel objeto de parcelamento do solo a que se refere a presente Lei Complementar;

IV - Chacreamento: a divisão da gleba em sítios de recreio, com abertura de vias públicas ou logradouros;

V - Empreendedor: o proprietário do imóvel clandestino/irregular a que se refere a presente Lei Complementar, responsável pela implantação do parcelamento;

VI - Certidão de Regularização Fundiária: ato administrativo de aprovação da regularização dos chacreamentos clandestinos ou irregulares, que deverá acompanhar o projeto aprovado;

VII - Área Permeável: área localizada no interior do lote destinada à infiltração de água, com a função principal de realimentação do lençol freático;

VIII - Faixa não edificável: reserva de área na qual não se é permitido construir;

IX - vetado;

Art. 3º São diretrizes desta Lei Complementar:

- I - garantir a função social da propriedade;
- II - ordenar e controlar o uso do solo no Município de Araguari, proporcionando o crescimento urbano de maneira adequada;
- III - preservar o meio ambiente e valorizar os recursos naturais;
- IV - adequar a situação dos proprietários dos sítios de recreios em condições irregulares, de modo a evitar o desenvolvimento de problemas de ordem social daí decorrentes;
- V - possibilitar meios que proporcionem qualidade de vida à população do Município de Araguari.

Art. 4º É vedada a criação de Zona de Urbanização Específica em áreas de zona urbana ou de expansão urbana, nos termos do anexo II da Lei Complementar Municipal nº 166, de 29 de junho de 2020.

Parágrafo único. As Zonas de Urbanização Específicas a que se refere a presente Lei Complementar deverão se submeter, no que couber, ao disposto nas Leis Federais nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nº 10.257, de 10 de julho de 2001, nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e nº 13.465, de 11 de julho de 2017, bem como a eventuais diplomas legais que vierem a substituí-las ou alterá-las.

Art. 5º As unidades referidas no art. 1º desta Lei Complementar estarão sujeitas ao Imposto Sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana, nos termos do Código Tributário do Município de Araguari.

Art. 6º Todos os custos pela regularização e execução dos projetos urbanístico, ambiental e, eventualmente, de preservação histórica e paleontológica referentes ao parcelamento do solo rural para fins de regularização do chacreamento, a que se refere a presente Lei Complementar, serão de responsabilidade do condomínio/proprietário/empreendedor/associação.

Art. 7º Os chacreamentos a que se refere esta Lei Complementar têm fim recreativo, admitindo-se o desenvolvimento de atividades agropecuárias de natureza familiar, bem como pequenas indústrias caseiras, desde que respeitadas às normas gerais aplicáveis e seja autorizado pela convenção do condomínio/estatuto social.

Parágrafo único. Poderá existir, nos chacreamentos referidos no caput deste artigo, área reservada para comércio local, nos termos definidos pela convenção do condomínio/estatuto social, respeitadas as normas de instalação, localização e funcionamento aplicáveis à prestação de serviços e ao comércio.

Art. 8º As vias, áreas verdes, calçadas e outros espaços de uso comum pertencerão aos condôminos/associados, nos termos previstos nesta Lei Complementar e na respectiva convenção/estatuto social de cada condomínio/associação a ser regularizado.

Parágrafo único. É de responsabilidade dos proprietários dos sítios de recreio a manutenção das áreas reservadas para seu uso privativo, enquanto que a conservação das áreas de uso comum é de responsabilidade do condomínio/proprietário/empreendedor/associação.

CAPÍTULO II

DO REQUERIMENTO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 9º Os chacreamentos irregularmente implantados e consolidados até 22 (vinte e dois) de dezembro de 2016, terão o prazo de até 90 (noventa) dias, a contar da publicação da presente Lei Complementar, para dar início ao processo administrativo de regularização.

Parágrafo único. Poderão dar início ao processo administrativo de regularização a que se refere o caput do presente artigo:

I - os proprietários de glebas rurais onde houve o parcelamento de forma irregular;

II - os beneficiários da regularização, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades na área de desenvolvimento urbano;

III - os empreendedores ou incorporadores.

Art. 10. O interessado em regularizar a área territorial para os fins desta Lei Complementar deve protocolar na Divisão de Protocolo e Arquivo do Município de Araguari requerimento contendo a qualificação completa da pessoa física ou jurídica requerente, inclusive endereço eletrônico e telefone (comercial, residencial e celular), solicitando as diretrizes urbanísticas, acompanhado da seguinte documentação, dentre outros exigíveis, a depender do caso concreto:

I - certidão negativa de débitos tributários federais, estaduais e municipais relativa ao imóvel onde implantou-se o chacreamento;

II - localização da gleba, com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, com indicação da proximidade entre o perímetro urbano e o do chacreamento, bem como a proximidade da área de expansão urbana, quando definida e de eventual Unidade de Conservação legalmente instituída;

III - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), que demonstre as unidades autônomas, as construções, o sistema viário, as áreas de uso em comum, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do empreendimento a que se pretende regularizar;

IV - manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

V - certidão de registro atualizada do imóvel, expedida em até 90 (noventa) dias, contados do protocolo do requerimento, contendo eventuais ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 5 (cinco) anos;

VI - planta do perímetro do empreendimento irregular/clandestino objeto do pedido de regularização em escala 1:1000 (um por mil), em 4 (quatro) vias impressas, além de uma cópia digital, contendo:

a) as divisas da gleba a ser regularizada, com a demarcação do seu perímetro, bem como a indicação de todos os confrontantes, conforme escritura pública, e os memoriais descritivos;

b) as dimensões das unidades autônomas e quadras, bem como sua numeração, além da largura das avenidas, ruas e calçadas;

c) localização de cursos d'água, nascentes, áreas de preservação permanente, áreas de preservação ambiental, olhos d'água, brejos, veredas, áreas úmidas, bem como dos demais elementos naturais existentes na gleba;

d) localização dos logradouros, espaços livres, áreas verdes, áreas destinadas ao uso comum, áreas ou edificações tombadas ou inventariadas como patrimônio histórico, cultural ou paleontológico do Município, Estado ou União, equipamentos urbanos e áreas de preservação permanente, quando for o caso;

e) vetado;

f) as vias de acesso;

g) as vias de circulação interna, articuladas com as vias adjacentes oficiais, com a indicação do tipo de pavimentação, harmonizadas com a topografia local e em conformidade com as normas de sistema viário e/ou com o definido em convenção de condomínio/estatuto social;

h) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

i) os espaços vazios, devidamente cotados;

VII - vetado;

VIII - memoriais descritivos;

IX - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos condôminos, quando for o caso;

X - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

XI - cronograma físico-financeiro e planilha orçamentária da execução de serviços e da implantação das obras de infraestrutura para atender aos requisitos exigidos na presente Lei Complementar, das compensações urbanísticas, ambientais e outras, as quais serão apuradas à razão de 1 (uma) UFRA por metro quadrado regularizado, incidentes sobre a área dos lotes;

XII - vetado.

XIII - projeto técnico demonstrando o sistema de coleta e tratamento do esgoto, preferencialmente coletivo, ou a informação específica de que cada proprietário será responsável pelo tratamento do esgoto de sua unidade autônoma, em qualquer caso indicando a localização, dimensões e técnicas usadas na estação de tratamento de esgoto ou meio alternativo aprovado por órgãos técnicos;

XIV - projeto de captação, reservação e distribuição de água potável, com o respectivo memorial descritivo;

XV - vetado.

XVI - projeto de sinalização vertical e horizontal, nos termos exigidos pela Lei Federal nº 9.503, de 23 de setembro de 1997, e suas alterações, com o respectivo memorial descritivo, se for o caso;

XVII - apresentação dos Responsáveis Técnicos - RTs - pela execução das obras de infraestrutura do empreendimento;

XVIII - comprovante de cadastro de todos os Responsáveis Técnicos junto ao órgão municipal competente, acompanhado da Certidão de Regularidade com a Fazenda Pública Municipal (Certidão Negativa e/ou Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Tributários);

XIX - projeto ambiental, orientado pelas diretrizes apontadas pela área técnica do Município de Araguari, no qual serão previstas medidas mitigadoras e compensatórias e será submetido à aprovação do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente - CODEMA, nos termos do art. 19 desta Lei Complementar;

XX - proposta com medidas mitigatórias e compensatórias a serem submetidas à aprovação do Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural, quando for o caso;

XXI - minuta da convenção de condomínio do chacreamento ou estatuto social da associação devidamente registrado, quando for o caso;

XXII - comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo, que serão calculados pelo Município tomando-se por base os mesmos parâmetros aplicáveis ao parcelamento do solo urbano e ainda observadas às disposições do § 2º do art. 163, da Lei Complementar nº 071, de 29 de dezembro de 2010 (Código Tributário do Município de Araguari);

XXIII - certidões negativas de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública;

XXIV - certidões:

- a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do empreendedor, pelo período de 10 (dez) anos;
- b) de ações pessoais relativas ao empreendedor, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ações penais contra o empreendedor, pelo período de 10 (dez) anos;

XXV - a indicação de interferência com a zona de amortecimento dos parques existentes no Município de Araguari, apresentando a anuência do gestor da Unidade de Conservação - UC - e as devidas medidas compensatórias definidas pelo mesmo, quando for o caso;

XXVI - documentação específica para infraestrutura do sistema de abastecimento de água potável, preferencialmente coletivo;

XXVII - outros documentos exigidos pelas legislações federal, estadual e municipal.

§ 1º O esgoto sanitário do empreendimento referido no inciso XIII do caput do presente artigo não poderá, em nenhuma hipótese, ser lançado sem o respectivo tratamento nos mananciais hídricos, devendo ter sua destinação conforme apontado pelo órgão municipal competente.

§ 2º Todos os documentos referidos no presente artigo deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou similar, nos termos das legislações federais que regulem o assunto.

§ 3º vetado.

§ 4º Caso não seja possível a fixação do sistema coletivo de abastecimento de água potável e de coleta e tratamento do esgoto a que se referem os incisos XIII e XIV do caput do presente artigo, a implantação do sistema individual dependerá de estudo de viabilidade técnica devidamente aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 5º A coleta e o transporte de resíduos sólidos, gerados no empreendimento, serão de responsabilidade do condomínio/proprietário/empreendedor/associação até os pontos devidamente licenciados pelos órgãos estaduais e implantados no Município de Araguari, arcando o responsável pela sua geração com todas as despesas para a devida destinação final, nos termos da Subseção III da Seção I do Capítulo II da Lei Complementar nº 071, de 29 de dezembro de 2010 (Código Tributário do Município de Araguari).

Art. 11. É de responsabilidade do condomínio/ proprietário/empreendedor/ associação do imóvel a ser regularizado a construção da via de acesso à Zona de Urbanização Específica desde a estrada municipal, estadual ou federal, conforme o caso, devidamente sinalizada, a qual deverá observar as regras construtivas apropriadas, tais como compactação, cascalhamento, drenagem pluvial, cercamento, pontes, mata-burros, dentre outras necessidades de cada caso concreto.

Art. 12. Protocolado o requerimento de regularização, a Divisão de Protocolo e Arquivo do Município de Araguari expedirá despacho prévio no qual avaliará a suficiência da documentação apresentada e exigirá, quando for o caso, a sua complementação, fixando prazo razoável para tanto, o qual poderá ser estendido mediante pedido motivado do requerente para a devida análise e deliberação a autoridade municipal superior.

Parágrafo único. Não atendido o prazo fixado no caput deste artigo ou nas hipóteses em que o processo permanecer paralisado, por período superior a 120 (cento e vinte) dias, por inércia do interessado, este será arquivado.

Art. 13. Deverão se manifestar, obrigatoriamente, no processo administrativo de regularização a que se refere a presente Lei Complementar os órgãos técnicos das seguintes pastas da Administração Direta e Indireta do Município de Araguari, sem prejuízo dos demais, se necessário, conforme o caso concreto:

I - Fundação Aragarina de Educação e Cultura;

II - Superintendência de Água e Esgoto;

III - Secretaria Municipal de Obras;

IV - Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação;

V - Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

VI - Secretaria Municipal de Trânsito, Transportes e Mobilidade Urbana;

VII - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo;

VIII - Secretaria Municipal da Fazenda;

IX - Procuradoria Geral do Município;

X - Gabinete do Prefeito.

Art. 14. O procedimento administrativo de regularização terá, em sua tramitação, obrigatoriamente, as seguintes etapas:

I - requerimento dos legitimados previstos no art. 9º, desta Lei Complementar, observando-se os preceitos estabelecidos em seu art. 12;

II - manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - elaboração do projeto de regularização fundiária, acompanhado de toda a documentação exigida pelo art. 10 desta Lei Complementar;

IV - saneamento do processo administrativo pelos setores técnicos referidos no art. 13 desta Lei Complementar;

V - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF, que deverá acompanhar o projeto aprovado, subscrita pela Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação e pelo Chefe do Executivo, a qual será sucedida da edição de decreto específico;

VI - registro da Certidão de Regularização Fundiária e do respectivo projeto técnico e memorial descritivo das áreas parceladas aprovado pelo Município de Araguari, após a publicação do decreto a que se refere o inciso anterior, perante o Cartório de Registro de Imóveis em que se situe a circunscrição imobiliária a ser regularizada.

§ 1º Vetado.

§ 2º Vetado.

CAPÍTULO III DAS RESTRIÇÕES E REQUISITOS GERAIS

Art. 15. Respeitado o prescrito nas leis federais e estaduais que regulem ou venham a regular a destinação, o uso e o parcelamento do solo rural, não estão sujeitos a parcelamentos para a finalidade de regularização prevista nesta Lei Complementar os empreendimentos situados:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, 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 tenham sido previamente saneados e liberados pela autoridade ambiental competente;

III - vetado;

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

V - vetado;

VI - em áreas nas quais a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§ 1º Vetado.

§ 2º As áreas impróprias, como as enumeradas no caput deste artigo, poderão se constituir em faixas não edificáveis das Zonas de Urbanização Específica, devendo ter suas características preservadas pelo condomínio/proprietário/empreendedor/associação, as quais não poderão ser computadas para quaisquer outros percentuais urbanísticos e ambientais.

Art. 16. As Zonas de Urbanização Específicas, objeto de regularização a que se refere a presente Lei Complementar, deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos, salvo impossibilidade devidamente demonstrada e motivada, conforme art. 39 desta Lei Complementar:

I - vetado;

II - reserva de faixa mínima de 15,00m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio que façam divisa com rodovias, ruas, estradas, ferrovias, linhas de transmissão de energia, dutos ou canais de saneamento e suas áreas de domínio ou servidão, exceto no caso de estradas vicinais, as quais deverão ter reserva de faixa mínima de 5,00m (cinco metros) de sua margem, salvo se a legislação federal ou estadual dispuser de forma diversa;

III - articulação das vias internas com as vias públicas adjacentes, utilizando ou não vias de acesso, harmonizadas com a topografia local e com a legislação vigente que dispor sobre sistema viário, admitindo-se, a critério dos órgãos municipais, a interligação por um só ponto de acesso;

IV - implantação das vias de circulação e acesso às chácaras pavimentadas (asfaltadas, calçadas, ou outro pavimento) ou não (cascalhadas e compactadas), com drenagem pluvial, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispor sobre sistema viário;

V - identificação, por meio de placas, conforme normas de trânsito vigentes, das unidades autônomas e das vias de circulação;

VI - sinalização vertical/horizontal, nos termos exigidos pela legislação de trânsito;

VII - contenção das encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico e respectivo memorial descritivo, com a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica, sob a responsabilidade de profissional habilitado;

VIII - obra de escoamento de águas pluviais, compreendendo, quando necessário, as galerias e bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros exigidos pelo órgão municipal responsável, de forma a garantir a preservação do solo e do meio ambiente;

IX - implantação de rede de distribuição de água potável, sob a propriedade e administração do condomínio/associação, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa

viável, conforme diretrizes dos órgãos municipais/concessionárias competentes, admitido o abastecimento individual por cisternas, poços ou equivalentes, desde que atendida a legislação ambiental em vigor;

X - implantação de rede coletora de esgoto conforme projeto aprovado pelos órgãos municipais competentes, inclusive bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou alternativa compatível, ou a implantação de sistema específico para cada unidade autônoma, como também meio alternativo aprovado por órgãos técnicos, em ambos os casos desde que garantida a qualidade ambiental, respeitada a legislação em vigor;

XI - implantação de rede de distribuição de energia elétrica, nos moldes aprovados pela empresa concessionária, com manutenção e custeio de responsabilidade exclusiva do condomínio/ proprietário/empreendedor/associação;

XII - implantação do serviço de limpeza e manutenção das vias internas e vias de acesso, as expensas do condomínio/proprietário/empreendedor/associação;

XIII - arborização das áreas comuns destinadas ao lazer e das vias de circulação, conforme legislação em vigor e diretrizes estabelecidas pelo órgão ambiental municipal competente;

XIV - tratamento dos resíduos sólidos gerados, podendo fazê-lo internamente, mediante sistemas aprovados pelos órgãos municipais, contratação de terceiros, ou, ainda, mediante entrega nos locais, dias e horários determinados pelo Poder Público Municipal, respeitadas as exigências de coleta seletiva e a obrigação de contribuir para o custeio da triagem e destinação dos resíduos, nos termos da Subseção III da Seção I do Capítulo II, da Lei Complementar nº 071, de 29 de dezembro de 2010 (Código Tributário do Município de Araguari);

XV - vetado;

XVI - obtenção de licenciamento ambiental do empreendimento perante os órgãos ambientais competentes, ou documento que comprove a desobrigação, nos termos da legislação de regência;

XVII - cerca ou muro divisório e de fechamento em todo o perímetro do empreendimento.

§ 1º É de obrigação do condomínio/proprietário/empreendedor/associação cumprir, às suas expensas, os requisitos presentes neste artigo.

§ 2º Havendo estrada vicinal já consolidada no interior da Zona de Urbanização Específica a que se refere a presente Lei Complementar, esta não pode ser fechada, salvo se o condomínio/proprietário/empreendedor/associação, apresentar alternativa aprovada pelo órgão municipal competente.

§ 3º O abastecimento de água potável, a que se refere o inciso IX do caput do presente artigo, deverá ser realizado mediante outorga do Instituto Mineiro de Gestão das Águas - IGAM.

§ 4º Caso o empreendimento objeto de regularização possua unidades parceladas abaixo de 1.000 m² (mil metros quadrados), tais áreas deverão ser objeto de adequação, por remembramento, para que resulte na área mínima exigida pelo inciso I do caput do presente artigo.

§ 5º Com o objetivo de dar cumprimento às obrigações contidas neste artigo, especialmente as referentes à implantação de rede de distribuição de água potável e rede coletora de esgoto, mencionadas nos incisos IX e X do caput deste artigo, poderá o condomínio/proprietário/empreendedor/associação firmar parcerias ou contratar órgãos públicos ou entidades privadas, mantida, em qualquer hipótese, a sua responsabilidade solidária pela boa execução dos serviços contratados dentro das melhores técnicas de engenharia.

Art. 17. As vias de circulação internas deverão possuir largura mínima de:

I - 11,00m (onze metros) para ruas, sendo 3,50m (três metros e meio) para cada faixa de sentido de circulação veicular e 2,00m (dois metros) para cada faixa destinada ao deslocamento de pedestres;

II - 13,00m (treze metros) para avenidas, sendo 4,50m (quatro metros e meio) para cada faixa de sentido de circulação veicular e 2,00m (dois metros) para cada faixa destinada ao deslocamento de pedestres.

Parágrafo único. Vetado.

Art. 18. As edificações já implantadas e consolidadas em cada unidade autônoma serão legalizadas para obtenção do alvará de "habite-se" desde que se cumpram pelo menos:

I - memorial descritivo com os dados pessoais do proprietário e os dados da gleba, com as características arquitetônicas, estruturais e hidrossanitárias da edificação, com a foto colorida e a especificação de todos ambientes com sua metragem quadrada e os seus acabamentos, bem como a descrição da área permeável, sua área e o percentual em relação à própria gleba;

II - memorial descritivo com o tipo de uso da edificação e as atividades desenvolvidas na unidade autônoma, sejam exclusivamente residencial ou mista, podendo ter, além do uso residencial, o uso comercial ou industrial familiar (descrever o que produz) ou de serviços de lazer ou outras atividades que deverão ser especificadas, nos termos do art. 7º desta Lei Complementar;

III - laudo técnico que comprove a estabilidade estrutural da edificação e a destinação do esgoto;

IV - ART/RRT ou similar, quitada, do profissional habilitado responsável pela legalização cadastral;

V - garantia de permeabilidade do solo de, pelo menos, 20% (vinte por cento) da área do lote, reservando-se, pelo menos, 20% (vinte por cento) de plantio/manutenção de vegetação nativa.

Parágrafo único. Vetado.

Art. 19. Para a aprovação do empreendimento a ser regularizado, serão exigidos estudos ambientais, os quais serão submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente - CODEMA.

§ 1º As diretrizes para a realização dos estudos ambientais referidos no caput do presente artigo serão estabelecidas pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e aprovadas por meio de ato normativo específico elaborado pelo CODEMA, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, após a entrada em vigor desta Lei Complementar.

§ 2º Em caso de necessidade de correções, o Município assinará prazo razoável para que o interessado as faça, sob pena de arquivamento do processo em caso de descumprimento.

§ 3º Na situação do parágrafo anterior, o projeto poderá ser reapresentado ao Município, ocasião em que estará sujeito ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez, inclusive com relação ao pagamento das taxas e demais despesas inerentes.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica nas hipóteses de caducidade afetas ao processo administrativo de regularização.

Art. 20. Para a aprovação do empreendimento a ser regularizado, também serão exigidos estudos histórico-culturais, se for o caso, os quais serão submetidos à apreciação do Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Araguari.

§ 1º As diretrizes para a realização dos estudos histórico-culturais, referidos no caput do presente artigo, serão estabelecidas por meio de ato normativo específico elaborado pelo Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Araguari, após a entrada em vigor desta Lei Complementar.

§ 2º Em caso de necessidade de correções, a Fundação Aragarina de Educação e Cultura - FAEC, através de seu órgão técnico, assinará prazo razoável para que o interessado as faça, sob pena de arquivamento do processo em caso de descumprimento.

§ 3º Na situação do parágrafo anterior, o projeto poderá ser reapresentado, ocasião em que estará sujeito ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez, inclusive com relação ao pagamento das taxas e demais despesas inerentes.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica nas hipóteses de caducidade afetas ao processo administrativo de regularização.

CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DOS SÍTIOS DE RECREIO

Art. 21. Somente será considerado como regularizado o sítio de recreio contido em empreendimento que atenda a todas as diretrizes estabelecidas nesta Lei Complementar, após decisão final do Chefe do Executivo no processo administrativo de regularização e subsequente edição de decreto específico de aprovação, desde que a Zona de Urbanização Específica em que regularizará o empreendimento já esteja definida por força de lei ordinária específica com as devidas averbações registraes.

Art. 22. O decreto específico a que se refere o artigo anterior deve conter:

- I - nome do empreendimento;
- II - identificação do proprietário/empreendedor/associação/condomínio da área territorial parcelada junto à circunscrição imobiliária;
- III - área total a ser parcelada e área total computável;
- IV - localização do empreendimento;
- V - responsáveis técnicos pelo empreendimento;
- VI - número de quadras, número de unidades autônomas, áreas verdes, áreas destinadas ao sistema viário, áreas de uso comum dos condôminos e faixas não edificáveis;
- VII - garantias para fins de execução das obras de infraestrutura orçadas e aprovadas pela Administração Pública Municipal Direta e Indireta;
- VIII - prazo para o registro do empreendimento;
- IX - projeto da localização e implantação do empreendimento e seus respectivos anexos;
- X - outras exigências e condicionantes impostas pelo Poder Público quando da aprovação do empreendimento.

Art. 23. Vetado.

Parágrafo único. Realizada a descaracterização e averbação referidas no presente Capítulo, o decreto de regularização do empreendimento considera-se apto a ser levado a registro, criando tantas quantas forem as matrículas imobiliárias em relação às unidades autônomas que compreendam a área territorial loteada, conforme Provimento Conjunto nº 93, de 22 de junho de 2020, da Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, ou outro ato normativo que vier a substituí-lo.

Art. 24. Publicado o decreto a que se refere o art. 21, desta Lei Complementar, a Secretaria Municipal da Fazenda, através do Departamento de Tributação, promoverá os lançamentos das áreas que foram objeto de parcelamento e regularização fundiária

para fins de incidência do Imposto Sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana, nos termos do Código Tributário do Município de Araguari.

Art. 25. As unidades autônomas que integram o empreendimento regularizado que possuem edificações/construções já implantadas e consolidadas e observadas às disposições do art. 18, desta Lei Complementar, deverão ser legalizadas mediante apresentação de alvarás de "habite-se" e baixa de construção para as devidas averbações, concomitantemente com o registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

Art. 26. Aprovado o projeto de regularização, o condomínio/proprietário/ empreendedor/associação prestará garantia em valor global correspondente à implantação de todas as obras de infraestrutura e serviços de urbanização a serem realizados no empreendimento.

§ 1º Vetado.

§ 2º A garantia referida no parágrafo anterior, em qualquer de suas modalidades, deverá corresponder ao valor dos custos estimados para a realização das obras e serviços previstos.

§ 3º Em caso de inadimplemento das obras de infraestrutura e serviços de urbanização a que se refere o caput do presente artigo, o condomínio/proprietário/ empreendedor/associação deverá requerer a prorrogação do prazo, apresentando novo cronograma de execução e planilha orçamentária, os quais serão submetidos à aprovação prévia do Município, sem prejuízo das demais sanções pertinentes.

§ 4º Serão estipuladas medidas compensatórias em razão da mora referida no parágrafo anterior, as quais serão fixadas em 2% (dois por cento) do valor das obras e serviços de infraestruturas não realizados, conforme planilha orçamentária devidamente aprovada pelo órgão municipal.

§ 5º O Município poderá liberar gradualmente a garantia caso ofertada através de unidades do próprio empreendimento, vedada à liberação nas demais modalidades.

Art. 27. O ato de regularização de obras de infraestrutura que devem ser implantadas no empreendimento somente será expedido depois do deferimento do registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e de prestadas as garantias na forma do artigo anterior.

Parágrafo único. Vetado.

Art. 28. A comercialização das unidades autônomas em nome do proprietário da área territorial parcelada somente poderá ocorrer após o registro do empreendimento perante o Registro de Imóveis competente e, ainda, depois da implantação da totalidade das obras de infraestrutura, nos moldes do art. 304, da Lei Municipal nº 1.640, de 27 de fevereiro de 1974.

Art. 29. Concluídas as obras constantes do projeto de regularização fundiária, o requerente solicitará aos órgãos municipais competentes envolvidos no processo de licenciamento que seja realizada vistoria final, de modo a se constatar se houve por parte do condomínio/proprietário/empreendedor/associação, a execução de todas as obras em estrita observância aos pareceres técnicos de aprovação.

Parágrafo único. Os órgãos municipais a que se refere o caput deste artigo poderão exigir, por escrito, adequações que se mostrem necessárias para que sejam cumpridos os projetos técnicos aprovados, comunicando-as ao requerente no processo administrativo do empreendimento a ser regularizado.

Art. 30. O condomínio/proprietário/empreendedor/associação obriga-se a comprovar o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, a contar do recebimento dos documentos afetos à sua aprovação, sob pena de cassação do ato administrativo correlato.

Parágrafo único. A comprovação a que se refere o caput deste artigo ocorrerá dentro do processo administrativo de regularização.

Art. 31. Depois de realizada a regularização fundiária do empreendimento, o proprietário da área territorial parcelada constante do registro na circunscrição imobiliária deverá transferir a titularidade de cada unidade autônoma a seu respectivo adquirente, observando-se o disposto no art. 25, desta Lei Complementar, sendo que as despesas com escrituração e registro correrão por conta do adquirente, salvo disposição contratual em sentido diverso.

CAPÍTULO V

DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E DO ESTATUTO SOCIAL

Art. 32. O responsável pelo empreendimento/associação/condomínio fica obrigado a:

I - instituir o condomínio/associação, além de aprovar e registrar a respectiva convenção condominial/estatuto social no Cartório competente;

II - inserir cláusula, na convenção de condomínio/estatuto social, que estabeleça:

a) a finalidade de lazer e recreio do empreendimento;

b) ser obrigação dos adquirentes de contribuir, na proporção de sua unidade autônoma, para a manutenção das despesas do empreendimento, nos termos desta Lei Complementar;

III - disponibilizar a cada um dos adquirentes das unidades autônomas, de forma individualizada, todas as informações, restrições e obras de conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação, bem como cópia da minuta da convenção condominial/estatuto social;

IV - constar na escritura ou no contrato de venda de forma especificada todas as servidões aparentes ou não, que incidam sobre o empreendimento ou sobre cada unidade autônoma;

V - constar no compromisso de compra e venda e na escritura de transmissão de cada unidade autônoma que a manutenção da infraestrutura do condomínio, se for o caso, incluindo-se o fornecimento de água, energia elétrica, sinalização de trânsito, tratamento de esgoto, varrição, capina e coleta de lixo, drenagem, arruamentos, calçamentos, cercamentos, proteção e conservação da área verde, de preservação permanente e de reserva legal, bem como outros serviços que se fizerem necessários à manutenção e utilização do empreendimento, serão de responsabilidade única e exclusiva do condomínio;

VI - manter os serviços mencionados no inciso anterior até a aprovação da convenção de condomínio/estatuto social.

§ 1º Antes de ser levada ao registro constante no inciso I do caput deste artigo, a minuta de convenção de condomínio/estatuto social deverá ser examinada pelos setores técnicos das Secretarias Municipais de Planejamento, Orçamento e Habitação, Obras e de Meio Ambiente, os quais poderão condicionar a aprovação da minuta à promoção das adequações necessárias na convenção condominial/estatuto social, de modo a garantir o cumprimento do disposto na presente Lei Complementar.

§ 2º A instituição do condomínio/associação é requisito necessário para a obtenção de "habite-se" de cada unidade autônoma, bem como para o empreendedor prosseguir com a alienação das chácaras ainda não vendidas.

§ 3º Depois de realizado o registro da convenção condominial/estatuto social no Cartório de Registro competente, o condomínio/associação assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do empreendimento, respondendo cada condômino/associado na proporção da área de sua unidade autônoma.

Art. 33. Da convenção de condomínio/estatuto social constará obrigatoriamente:

I - o quórum para as deliberações;

II - a nomeação e destituição de síndico/diretoria;

III - conselho fiscal e diretoria;

IV - a fração ideal das unidades autônomas em relação às áreas comuns;

V - as regras e limites para utilização das áreas de uso comum;

VI - as regras sobre uso e manutenção de equipamentos e prestação de serviço de uso comum, além de normas sanitárias e ambientais coletivas e de cada unidade autônoma.

Art. 34. Depois de vendidas 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas, o condomínio/proprietário/empreendedor/associação terá até 60 (sessenta) dias para convocar reunião para eleição do síndico/diretoria, nos moldes prescritos pela convenção de condomínio/estatuto social, caso tal percentual ainda não tenha sido atingido.

Parágrafo único. Enquanto não for eleito, empossado ou contratado o síndico/diretoria, na forma da convenção/estatuto social, o empreendedor ou seu sucessor responderá pelo condomínio/associação, podendo valer-se de preposto por ele nomeado, na forma da Lei Civil.

CAPÍTULO VI DAS RESPONSABILIDADES

Art. 35. Será de inteira responsabilidade do condomínio/proprietário/ empreendedor/associação, por se tratar de empreendimento consolidado sem a devida autorização, a obrigação de:

I - executar os serviços de poda e manutenção das árvores e a manutenção das áreas verdes, sempre que necessário;

II - realizar a manutenção e conservação das vias públicas de acesso e de circulação interna do empreendimento, além do calçamento e da sinalização de trânsito;

III - promover a coleta e remoção de lixo domiciliar;

IV - realizar a manutenção e conservação dos serviços de infraestrutura referentes ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública;

V - promover a limpeza das vias de circulação;

VI - executar e manter o tratamento e destinação final dos efluentes líquidos sanitários gerados no empreendimento ou unidades autônomas, a implantação de rede coletora de esgoto conforme projeto aprovado pelos órgãos municipais competentes, inclusive bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou alternativa compatível, ou a implantação de sistema específico para cada unidade autônoma, como também meio alternativo aprovado por órgãos técnicos, em ambos os casos desde que garantida a qualidade ambiental, respeitada a legislação em vigor;

VII - promover a prevenção de sinistros segundo as normas do Corpo de Bombeiros Militar;

VIII - garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pelo bem-estar da população;

IX - executar outros serviços que se fizerem necessários à conservação, manutenção e utilização do empreendimento.

§ 1º As responsabilidades definidas nesta Lei Complementar, especialmente quanto aos serviços de conservação e manutenção dos equipamentos de uso comum, não isentam do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

§ 2º Com o objetivo de dar cumprimento às obrigações contidas neste artigo, o condomínio/proprietário/empreendedor/associação poderá firmar parcerias ou contratar órgãos públicos ou entidades privadas, mantida, em qualquer hipótese, a sua responsabilidade solidária pela boa execução dos serviços contratados.

CAPÍTULO VII

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DO DISPOSTO NESTA LEI COMPLEMENTAR

Art. 36. São passíveis de imediata interdição pelas secretarias/órgãos municipais responsáveis pela condução do processo administrativo, referidos no art. 13, desta Lei Complementar, sem prejuízo da aplicação das multas referidas no art. 37, seguinte:

I - a execução de atividades relativas ao parcelamento do solo rural sem a observância de prazos para a devida regularização perante a Administração Pública Municipal Direta e Indireta;

II - a execução de obras em desacordo com os projetos previamente aprovados;

III - a execução de obras em desacordo com os estudos técnicos aprovados pelos órgãos municipais que oficiaram na regularização;

IV - o descumprimento do cronograma físico-financeiro aprovado para fins de regularização.

Parágrafo único. Deverão os órgãos municipais diretamente responsáveis pela condução do processo administrativo tomar medidas destinadas a proibir as vendas eventualmente iniciadas e o ajuizamento de ações judiciais com o objetivo de se preservar os interesses difusos e coletivos.

Art. 37. A configuração de alguma das situações referidas nos incisos do caput do artigo anterior pelo condomínio/proprietário/empreendedor/associação, a eles serão aplicadas as seguintes sanções, isolada ou cumulativamente:

I - multa de 2 (duas) UFRA's - Unidade Fiscal de Referência do Município de Araguari - por metro quadrado de parcelamento irregular;

II - interdição definitiva do empreendimento;

III - multa diária no valor de 50 (cinquenta) UFRA's - Unidade Fiscal de Referência do Município de Araguari, em caso de descumprimento da interdição provisória ou definitiva, até o valor de 10.000 (dez mil) UFRA's.

§ 1º Sem prejuízo da aplicação da multa, após 6 (seis) meses de atraso, poderá o Município de Araguari buscar as medidas cabíveis para que se utilize das garantias ofertadas no sentido implementar as obras de infraestrutura do empreendimento a ser regularizado, devendo, para a contratação de obras e serviços, observar as disposições do inciso XXI do art. 37 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

§ 2º A aplicação das sanções referidas no caput deste artigo está condicionada à prévia notificação do condomínio/proprietário/empreendedor/associação do parcelamento que poderá apresentar, no prazo de 30 (trinta) dias, cronograma atualizado da conclusão da infraestrutura faltante, cujo cumprimento deverá se dar em prazo não superior a 120 (cento e vinte) dias, com a devida aquiescência e análise técnica por parte da Administração Pública Municipal Direta e Indireta.

§ 3º As medidas previstas neste artigo serão adotadas em processo administrativo próprio, o qual deverá ser apensado ao processo de parcelamento em que houve o cometimento de eventuais infrações.

Art. 38. Enquanto não concluída a infraestrutura da Zona de Urbanização Específica, o empreendedor ficará impedido de pleitear nova regularização de parcelamento de solo para fins de chacreamento já consolidado na forma do inciso II do art. 2º, da presente Lei Complementar, ainda que referente à outra área, mesmo que contígua àquela em regularização fundiária.

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 39. O parcelamento do solo para fins de regularização em chácaras de recreio, aprovado com base nesta Lei Complementar, deverá manter suas características ambientais e ocupacionais originais, vedada a alteração de sua destinação, subdivisão de suas unidades autônomas ou qualquer outra ação que descaracterize o projeto original.

Art. 40. A critério da Administração Pública Municipal poderá ser convocada audiência pública, cujas despesas correrão por conta do condomínio/proprietário/ empreendedor/associação, com o objetivo de colher elementos para subsidiar o processo administrativo pendente de aprovação.

Parágrafo único. Caso seja designada a audiência pública referida no caput do presente artigo, os prazos previstos nesta Lei Complementar somente se iniciarão a partir da sua realização.

Art. 41. Toda unidade autônoma constituída na Zona de Urbanização Específica deverá atender, naquilo que couber, as disposições constantes do Plano Diretor do Município de Araguari/MG, do Código de Obras do Município de Araguari, Código de Posturas do Município de Araguari, bem como demais legislações correlatas.

Art. 42. Caso os órgãos técnicos municipais competentes verifiquem a impossibilidade de aplicação das exigências constantes da presente Lei Complementar diante da situação concreta já consolidada, poderão autorizar a redução dos requisitos nela previstos, desde que o façam de maneira justificada no processo administrativo de regularização, respeitando-se as legislações estaduais e federais em vigor e que submetam tal situação fática à análise e aprovação do Conselho do Plano Diretor Municipal de Araguari a que se refere a Subseção I da Seção II do Capítulo IV do Título IV da Lei Complementar Municipal nº 166, de 29 de junho 2020, que "Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de Araguari/MG, em substituição às disposições da Lei Complementar nº 034, de 28 de dezembro de 2004, e suas alterações, dando outras providências."

Parágrafo único. A impossibilidade de aplicação das exigências constantes desta Lei Complementar, diante de empreendimentos já efetivamente consolidados na forma da data limite prevista no art. 9º, desta Lei Complementar, mediante parecer técnico elaborado por profissional habilitado, instruído com memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica submetido à aprovação, para fins de atender às exigências dos arts. 16, 17, 18, 19 e 20, tornará passível de aplicação as reduções mencionadas, haja vista que o empreendimento será implantado em zonas de urbanização específica e não em zona rural, desde que observadas as diretrizes constantes das legislações vigentes, e ainda, desde que tais reduções às exigências não contrariem as diretrizes do art. 3º, desta Lei Complementar.

Art. 43. Considera-se irregular/clandestino, para os fins desta Lei Complementar, o parcelamento do solo rural para fins de chácaras de recreio que se consolidou até 22 de dezembro de 2016, antes de:

- I - aprovados os projetos técnicos e memoriais;
- II - aprovados estudos técnicos;
- III - emitido o licenciamento pelo órgão ambiental competente;
- IV - ter sido descaracterizado junto à Superintendência do INCRA;

V - ter sido registrado no Cartório de Registro Imobiliário do Município de Araguari;

VI - terem sido lançadas as unidades autônomas junto ao Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda.

Art. 44. O Poder Executivo poderá regulamentar a presente Lei Complementar, naquilo que for necessário, mediante decreto.

Art. 45. Caberá ao Conselho do Plano Diretor, com apoio dos técnicos das secretarias municipais,

RESOLVE:r eventuais questionamentos técnicos quando omissa a legislação e os regulamentos vigentes.

Art. 46. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, de forma específica as Leis Complementares nº 059, de 2 de julho de 2009, nº 063, de 15 de outubro de 2000, e nº 135, de 23 de agosto de 2016, bem como os Decretos nº 071, de 22 de junho de 2015, e nº 111, de 7 de outubro de 2015.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 15 de dezembro de 2020.

Marcos Coelho de Carvalho
Prefeito

Marlos Florêncio Fernandes
Secretário de Planejamento, Orçamento e Habitação

Hamilton Tadeu de Lima Júnior
Secretário de Meio Ambiente

Wanderley Barroso de Faria
Secretário de Trânsito, Transportes e Mobilidade Urbana

Expedito Castro Alves Júnior
Secretário de Obras

Ailton Donisete de Souza
Secretário da Fazenda

Agostinho Tozzo Junior
Presidente da FAEC

André Fabiano dos Reis
Superintendente da SAE

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 15/06/2021