PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 9 /2023.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos 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 - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I – Dos Objetivos

Art. 1º Esta Lei Complementar tem como objetivos:

I - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Araguari;

II - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos;

III - disciplinar os critérios de parcelamento do solo integrados à política de uso e ocupação do solo urbano e sistema viário.

Seção II - Da Subdivisão em Zonas do Município de Araguari

Art. 2º Para fins desta Lei Complementar, o território do Município de Araguari compõe-se de:

I - Zona Urbana;

II - Zona Rural.

§ 1º Considera-se Zona Urbana, as áreas delimitadas pela Lei dos Perímetros Urbanos do Município de Araguari.

§ 2º Considera-se Zona Rural, a área pertencente ao Município de Araguari, localizada fora dos limites definidos pela Lei dos Perímetros Urbanos deste Município.

Seção III - Das Restrições de Parcelamento do Solo

Art. 3º O parcelamento do solo do Município de Araguari e de seus Distritos será regido pelos dispositivos desta Lei Complementar e de seus regulamentos.

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

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação;

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

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 40% (quarenta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação, podendo O Município de Araguari exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

V - em Zona de Recuperação, Conservação e Preservação Ambiental, assim definidas na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo, bem como Zoneamento de Araguari;

VI - em terrenos situados em áreas consideradas como reserva ecológica;

VII - em áreas de riscos, assim definidas em lei municipal;

VIII - em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;

IX - nas proximidades de nascentes, águas correntes e dormentes sejam qual for a sua situação topográfica;

X - em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas, bem como em área de manancial de abastecimento público;

XI - em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana;

XII - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana;

XIII - em Áreas de Preservação Permanente – APP.

Art. 5º O Poder Executivo Municipal poderá restringir a implantação de qualquer forma de modalidade de parcelamento ou utilização do solo que possam gerar:

I - sobrecarga na infraestrutura urbana, interferindo direta ou indiretamente no sistema viário, sistema de drenagem, saneamento básico, eletricidade.

II - repercussão ambiental significativa, através de alterações relevantes nos padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança ou na paisagem urbana, patrimônio cultural e natural circundante;

III - alteração ou modificação substancial na qualidade de vida da população residente na área ou na área de influência, afetando as áreas da saúde, segurança ou bem-estar coletivo.

Art. 6º Para os empreendimentos e/ou parcelamentos do solo que possam acarretar os impactos mencionados no art. 5º, desta Lei Complementar, o Poder Executivo Municipal poderá solicitar a execução de obras que minimizem esses impactos, identificados por meio do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Parágrafo único. A execução de obras ou outras medidas necessárias para viabilizar o empreendimento ficará a cargo do empreendedor.

Seção IV - Das Definições

Art. 7º Para os efeitos de interpretação e aplicação desta Lei Complementar, adotam-se as seguintes definições:

I - ALIENAR - operação de transferência do direito de propriedade do bem, mediante venda, permuta ou doação;

II - ÁREA INSTITUCIONAL - área pública destinada à implantação de equipamentos sociais e comunitários, reservadas no processo de parcelamento do solo;

III - ÁREA LOTEÁVEL - área total da gleba objeto de parcelamento, subtraídas as áreas remanescentes;

IV - ÁREA NÃO EDIFICÁVEL - a área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;

V - ÁREA PÚBLICA - área destinada ao sistema viário, às áreas institucionais, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes públicas e a outros logradouros públicos;

VI - ÁREA VERDE PÚBLICA - área de domínio público municipal que desempenhe as funções ecológica, paisagística e recreativa com predominância de áreas permeáveis e plantadas;

VII - ÁREA DE LAZER - área particular, de uso comum, inserida internamente nos loteamentos fechados;

VIII - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) - área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem,

a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

IX - ARRUAMENTO - abertura de via composta, no mínimo, de pista de rolamento e passeio público;

X - CALÇADA – parte do logradouro, normalmente segregada e em nível diferente da via, destinada ao trânsito de pedestres e à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins, composta de faixa de circulação e faixa de serviço;

XI - DESDOBRO - subdivisão de área já loteada que não implica em abertura de via pública;

XII - DESMEMBRAMENTO DE ÁREA - subdivisão de área não loteada, com aproveitamento do sistema viário existente, garantindo acesso a todas as glebas resultantes;

XIII - DIRETRIZES TÉCNICAS DE LOTEAMENTO - conjunto de regras básicas de cumprimento obrigatório no processo de parcelamento do solo;

XIV - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes, lazer, assistência social, segurança e similares;

XV - EQUIPAMENTOS URBANOS - são os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas;

XVI - ESTUDO DE IMAPCTO DE VIZINHANÇA - é o documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à implantação do empreendimento, identificando os impactos negativos e positivos que poderão repercutir na vizinhança e propor medidas de prevenção, mitigação e compensação desses impactos;

XVII - FRAÇÃO IDEAL - índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob a forma decimal, ordinária ou percentual;

XVIII - GLEBA - área de terra bruta que ainda não foi objeto de parcelamento ou desmembramento;

XIX - INFRAESTRUTURA – são os sistemas públicos de abastecimento de água, sistemas de esgotos sanitários, pavimentação, meios-fios e sarjetas, sistemas de escoamento de águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública;

XX - LOTE - porção de terreno lindeiro a uma via pública, resultante de loteamento, desdobro ou desmembramento;

XXI - LOTEAMENTO - subdivisão de área ainda não parcelada, em lotes, vias públicas, áreas institucionais e áreas verdes públicas;

XXII - LOTEAMENTO FECHADO - 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;

XXIII - LOTEAMENTO DE SÍTIO DE RECREIO - modalidade de loteamento a ser implantado na zona rural ou zona de urbanização específica, após a devida descaracterização por meio de ato do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA;

XXIV - LOTEAMENTO EMPRESARIAL - parcelamentos do solo destinados ao uso predominantemente comercial, de serviços e industriais, sendo vedado o uso habitacional, podendo ser aberto ou fechado;

XXV - parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres;

XXVI - PERÍMETRO URBANO – é a delimitação que separa a área urbana da área rural no território do Município de Araguari;

XXVII - PERMEABILIDADE VISUAL - para efeito desta Lei Complementar, é uma forma de integração entre o interior de um loteamento ou condomínio fechados com a vizinhança imediata, por meio de materiais construtivos que permitem a visualização entre o interior e o

exterior;

XXVIII - PISTA DE ROLAMENTO - parte da via de circulação destinada ao tráfego de veículos;

XXIX - QUADRA - porção de terreno, subdividida ou não em lotes, resultante do traçado do arruamento;

XXX - REFERÊNCIA ALTIMÉTRICA - RA são cotas de altitude oficial adotada em um município em relação ao nível do mar;

XXXI - REMANEJAMENTO DE ÁREA - redefinição do projeto de parcelamento de área não implantado, parcialmente ou totalmente implantado, que envolva arruamento, sem mudança de destinação do uso;

XXXII - RESERVA LEGAL - área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos da legislação federal, com a função de assegurar o uso de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa;

XXXIII - SERVIDÃO DE PASSAGEM - Direito que assiste o proprietário de imóvel dominante de trafegar pelo imóvel serviente, quando não houver caminho alternativo para acesso do primeiro ao logradouro público;

XXXIV - UNIDADE AUTÔNOMA - unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio;

XXXV - UNIFICAÇÃO DE ÁREA - reunião de dois ou mais lotes para formar um novo lote ou área sem modificação no arruamento;

XXXVI - VIA PÚBLICA - faixa de domínio público destinada à circulação de veículos e pedestres;

XXXVII - VIA DE CIRCULAÇÃO - avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas, caminhos de uso público.

CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I - Das Modalidades de Parcelamento do Solo

Art. 8º As modalidades de parcelamento do solo do Município de Araguari, para efeito desta Lei Complementar, são constituídas pelo loteamento residencial, loteamento residencial fechado, loteamento empresarial, loteamento empresarial fechado, loteamento de sítio de recreio, loteamento de sítio de recreio fechado, loteamento residencial de interesse social, condomínio de lotes, desmembramento e remanejamento, de acordo com as disposições contidas neste Capítulo e em consonância com a Lei Federal nº 6.766, de 19 dezembro de 1979, e alterações posteriores, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

Subseção I - Do Loteamento Residencial

Art. 9º A elaboração de projeto loteamento residencial deverá ser precedida de Diretrizes Técnicas a ser requerida no órgão responsável pelo planejamento urbano.

Art. 10. O projeto urbanístico deverá atender os seguintes requisitos:

I - dimensão dos lotes: de acordo com o Anexo IV – Dos Índices Urbanísticos da Zona Urbana da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo, bem como do Zoneamento de Araguari;

II - dimensão das quadras: inscritas por um quadrado com comprimento máximo de

300,00 m (trezentos metros) e área máxima de 90.000 m² (noventa mil metros quadrados);

III - doação dos seguintes percentuais que serão incorporados ao domínio do Município de Araguari, computados sobre a área loteável:

a) 20% (vinte por cento) de área para o sistema viário;

b) 5% (cinco por cento) de área para uso institucional;

c) 10% (dez por cento) de área verde pública.

§ 1º As áreas verdes públicas deverão ser doadas exclusivamente no imóvel a ser parcelado.

§ 2º As áreas institucionais poderão ser implantadas em outro local ou doadas em compensação financeira, depositada em favor do Município de Araguari em Fundo específico, de acordo com o interesse público, mediante parecer técnico elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

§ 3º As áreas institucionais disponibilizadas em outro local deverão ser dotadas de toda infraestrutura e deverão ser avaliadas pelo Poder Executivo Municipal considerando-se a equivalência financeira entre as áreas em análise.

§ 4º As situações mencionadas nos §§2º e 3º, deste artigo, poderão ser regulamentadas no que couber mediante em decreto.

§ 5º Metade das áreas não edificáveis, conforme art. 5º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, poderá ser contabilizada até no máximo de 50% (cinquenta por cento) da área considerada como área verde pública.

§ 6º As áreas verdes públicas poderão ser impermeabilizadas no máximo 35% (trinta e cinco por cento), para a implantação de equipamentos de lazer (culturais, cívicos, esportivos e contemplativos), apoio e caminhos, exceto se dentro de APP.

Art. 11. Na implantação satisfatória do sistema viário com uso de menos de 20% (vinte por cento) da área total loteável, o restante será acrescido às áreas de uso público.

§ 1º Não será permitida a destinação de áreas verdes públicas em calçadas, rotatórias e canteiros centrais de vias públicas.

§ 2º A seção transversal das vias deverá atender o Anexo III – Perfis Transversais das Vias da Lei Complementar do Sistema Viário do Município de Araguari.

Art. 12. Além do previsto nesta Subseção, o Loteamento Residencial deverá atender as demais legislações urbanísticas, no que couber.

Subseção II - Do Loteamento Residencial Fechado

Art. 13. A elaboração de projeto de loteamento residencial fechado deverá ser precedida de Diretrizes Técnicas a ser requerida no órgão responsável pelo planejamento urbano.

Art. 14. O Loteamento Residencial Fechado é caracterizado, além do fechamento de seu perímetro, pela utilização restrita das áreas verdes públicas e das vias públicas internas ao loteamento, pelo controle de acesso de não associados e pela constituição de associação de proprietários de lotes que irá administrar o loteamento.

Parágrafo único. A Associação será responsável pela manutenção/preservação das áreas públicas internas ao loteamento.

Art. 15. O projeto urbanístico deverá atender os seguintes requisitos:

I - prever gleba com perímetro menor ou igual a 2.400,00 m (dois mil e quatrocentos

metros);

II - prever gleba máxima de 360.000,00 m² (trezentos e sessenta mil metros quadrados), de acordo com as seguintes condições:

a) a figura geométrica resultante deverá permitir que as distâncias entre vias públicas sejam iguais ou inferiores a 600 m (seiscentos metros), exceto em casos especiais de acordo com parecer do órgão municipal de planejamento urbano;

b) dimensão dos lotes internos: de acordo com o Anexo IV – Índices Urbanísticos para a Zona Urbana, da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo, bem como Zoneamento, do Município de Araguari;

c) dimensão das quadras internas: inscritas por um quadrado com comprimento máximo de 300,00 (trezentos metros).

d) o Loteamento Residencial Fechado será isolado por meio de muros ou estrutura similar que separem a área do empreendimento do espaço urbano, devendo:

1. prever alternativas no projeto urbanístico que evitem que os muros do Loteamento Residencial Fechado confrontem com vias que já possuem outros empreendimentos na mesma condição;

2. projetar vãos na estrutura de fechamento que contorna o empreendimento e que confronta com vias públicas de forma que promovam a permeabilidade visual entre o interior do loteamento e o espaço urbano, destinando 25% (vinte e cinco por cento) da estrutura de fechamento para vãos a serem vedados com material que promova a permeabilidade visual, tais como gradis, vidros, elementos pré-moldados para este fim ou similares;

III - caso seja reservada área para parcelamento futuro, o mesmo deverá obedecer aos mesmos índices urbanísticos do parcelamento original.

IV - deverá destinar ao Município de Araguari os seguintes percentuais, calculados sobre a área total loteável:

a) 20% (vinte por cento) de área para o sistema viário;

b) 5% (cinco por cento) de área para uso institucional externos ao loteamento;

c) 10% (dez por cento) de áreas verdes públicas, distribuídas de acordo com as seguintes condições:

1. 5% (cinco por cento) externos ao loteamento;

2. 5% (cinco por cento) internos ao loteamento.

§ 1º As áreas institucionais e a área verde pública situadas no lado externo do loteamento poderão ser utilizadas para minimizar o impacto entre muros de possíveis empreendimentos vizinhos.

§ 2º As áreas verdes públicas deverão ser doadas exclusivamente no imóvel a ser parcelado.

§ 3º As áreas institucionais poderão ser implantadas em outro local ou doadas em compensação financeira, depositada em favor do Município de Araguari em Fundo específico, de acordo com o interesse público, mediante parecer técnico elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

§ 4º As áreas institucionais disponibilizadas em outro local deverão ser dotadas de toda infraestrutura e deverão ser avaliadas pelo Poder Executivo Municipal considerando-se a equivalência financeira entre as áreas em análise.

§ 5º As situações mencionadas nos §§3º e 4º, deste artigo, poderão ser regulamentadas no que couber mediante decreto.

§ 6º Na implantação satisfatória do sistema viário com uso de menos de 20% (vinte por cento) da área total loteável, o restante será acrescido às áreas de uso público.

§ 7º A seção transversal das vias deverá atender o Anexo III – Perfis Transversais das

Vias da Lei Complementar do Sistema Viário de do Município de Araguari.

§ 8º Não será permitida a destinação de áreas verdes públicas em calçadas, rotatórias e canteiros centrais de vias públicas.

§ 9º Metade das áreas não edificáveis, conforme art. 5º da Lei Federal nª 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, poderá ser contabilizada até no máximo de 50% (cinquenta por cento) da área considerada como área verde pública.

§ 10. A utilização das vias de circulação e as áreas verdes públicas internas ao loteamento será de uso restrito dos associados, sem alteração do uso a que se destinam, observadas as seguintes condições:

I - os projetos das áreas verdes públicas internas, inclusive suas alterações futuras, deverão ter anuência prévia da associação de moradores e do Órgão correlato do Município de Araguari;

II - as áreas verdes públicas internas poderão receber edificações destinadas ao lazer, recreação, contemplação e esportes, tais como praças, jardins, quadras esportivas, campos para prática de esportes, piscinas, pistas para caminhadas e corridas, ciclovias, sala para atividades diversas, academia, playground, quiosques, sauna, salão de festas e churrasqueiras;

III - a taxa de ocupação máxima das edificações implantadas na área verde pública é de 10% (dez por cento) e o coeficiente de aproveitamento de 0,2 (zero vírgula dois);

IV - é vedada nas áreas verdes públicas internas, a instalação de atividades com fins comerciais ou que, por algum motivo, possam contribuir para prejudicar a segurança, o sossego e o bem estar da população.

§ 11. Os empreendedores deverão apresentar os projetos para utilização das áreas verdes públicas internas ao órgão responsável pelo meio ambiente, aprovados pela respectiva associação de moradores.

§ 12. As áreas verdes externas ao loteamento serão administradas e mantidas pela associação de proprietários de lote e poderão ser impermeabilizadas no máximo 35% (trinta e cinco por cento), para a implantação de equipamentos de lazer (culturais, cívicos, esportivos e contemplativos), apoio e caminhos.

§ 13. A denominação das vias internas será feita pela associação de moradores.

§ 14. Os custos e despesas relativas à administração do uso restrito será de responsabilidade da associação de moradores, rateados entre os proprietários de lotes conforme estatuto da mesma, abrangendo a manutenção de todos os equipamentos e espaços internos do loteamento, tais como áreas verdes públicas, redes de águas pluviais, sistema de canalização de gás, bem assim as despesas com controle de entrada e saída de pessoas e veículos, arborização, capina, varrição, segurança e demais serviços necessários.

§ 15. O serviço de coleta de lixo deverá ser executado internamente, às expensas da associação de moradores e deverá ser disposto em recinto adequado, com acesso pela via pública externa.

§ 16. Será obrigatória a apresentação ao órgão responsável pelo planejamento urbano, documento contendo as condições especiais de uso e restrições urbanísticas que regerão o uso do loteamento residencial fechado, as condições de credenciamento da associação de moradores para gestão do uso concedido, a obrigatoriedade do rateio das despesas administrativas entre os adquirentes de lotes e respectivos sucessores.

§ 17. O texto aprovado das restrições urbanísticas e condições de uso do loteamento será registrado, na íntegra, no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 18. A denominação do loteamento será precedida da expressão "Loteamento Residencial Fechado".

§ 19. O Poder Executivo Municipal apresentará a outorga das concessões administrativas

de uso de vias de circulação e áreas verdes públicas, exclusivamente a sociedades civis constituídas pelos proprietários de lotes nos respectivos loteamentos fechados.

§ 20. A outorga da concessão de uso administrativo referida no parágrafo anterior deverá obedecer à seguinte tramitação e requisitos:

I - requerimento da associação de moradores à Administração Pública Municipal para a outorga da concessão, acompanhado de prova de constituição legal, de funcionamento e regularidade fiscal, bem assim das regras e condições com que se propõe a administrar o uso concedido;

II - no instrumento de concessão deverá constar todos os encargos relativos à conservação dos bens públicos objeto da concessão, a responsabilidade da concessionária e demais solicitações formuladas pelo Poder Executivo Municipal.

§ 21. A transferência do contrato de concessão, a extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração de destino da área concedida, o descumprimento das condições incluídas nesta Lei Complementar ou das cláusulas do respectivo instrumento, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, ficando a área concedida na inteira disponibilidade e uso do Município de Araguari, incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

§ 22. Em caso de rescisão da concessão administrativa, os proprietários de lotes ficarão obrigados perante o Município de Araguari pelo custo de todas as obras, serviços e demais despesas necessárias para integração do loteamento às áreas limítrofes.

§ 23. Além do previsto nesta Subseção, o Loteamento Residencial Fechado deverá atender as demais legislações urbanísticas, no que couber.

Subseção III - Do Loteamento Empresarial

Art. 16. A elaboração de projeto de loteamento empresarial deverá ser precedida de Diretrizes Técnicas a ser requerida no órgão responsável pelo planejamento urbano.

Art. 17. O projeto urbanístico deverá atender os seguintes requisitos:

I - lote mínimo: 1.000,00 m² (mil metros quadrados);

II - lote máximo: 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados);

III - testada mínima: 20,00 m (vinte metros);

IV - no caso de empreendimentos a serem implantados na Zona Urbana ou Rural, as edificações deverão atender os mesmos índices urbanísticos permitidos para os Eixos de Vias de Serviço, conforme consta na Lei de Uso e Ocupação do Solo, bem como do Zoneamento do Município de Araguari;

V - não será permitida a criação de qualquer espaço interno reservado para parcelamento futuro;

VI - deverá destinar ao Município de Araguari os seguintes percentuais, calculados sobre a área total loteável:

a) 20% (vinte por cento) de área para o sistema viário;

b) 5% (cinco por cento) de área para uso institucional;

c) 10% (dez por cento) de área verde pública.

§ 1º As áreas verdes públicas deverão ser doadas exclusivamente no imóvel a ser parcelado.

§ 2º As áreas institucionais poderão ser implantadas em outro local ou doadas em compensação financeira, depositada em favor do Município de Araguari em Fundo específico, de

acordo com o interesse público, mediante parecer técnico elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

§ 3º As áreas institucionais disponibilizadas em outro local deverão ser dotadas de toda infraestrutura e deverão ser avaliadas pelo Poder Executivo Municipal considerando-se a equivalência financeira entre as áreas em análise.

§ 4º As situações mencionadas nos §§2º e 3, deste artigo poderão ser regulamentadas no que couber mediante decreto.

§ 5º Na implantação satisfatória do sistema viário com uso de menos de 20% (vinte por cento) da área loteável, o restante será acrescido às áreas de uso público.

§ 6º A seção transversal das vias deverá atender o Anexo III – Perfis Transversais das Vias da Lei Complementar do Sistema Viário do Município de Araguari.

§ 7º Não será permitida a destinação de áreas verdes públicas em calçadas, rotatórias e canteiros centrais de vias públicas.

§ 8º Metade das áreas não edificáveis, conforme art. 5º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, poderá ser contabilizada até no máximo de 50% (cinquenta por cento) da área considerada como área verde pública.

Art. 18. Além do previsto nesta Subseção, o Loteamento Empresarial deverá atender as demais legislações urbanísticas, no que couber.

Subseção IV - Do Loteamento Empresarial Fechado

Art. 19. A elaboração de projeto Loteamento Empresarial Fechado deverá ser precedida de Diretrizes Técnicas a ser requerida no órgão responsável pelo planejamento urbano.

Art. 20. O Loteamento Empresarial Fechado é caracterizado, além do fechamento de seu perímetro, pela utilização restrita das áreas verdes públicas e das vias públicas internas ao loteamento, pelo controle de acesso de não associados e pela constituição de associação de proprietários de lotes que irá administrar o loteamento.

Art. 21. O projeto urbanístico deverá atender os seguintes requisitos:

I - área com perímetro menor ou igual a 3.200 m (três mil e duzentos metros);

II - área máxima de 640.000 m² (seiscentos e quarenta mil metros quadrados), de acordo com as seguintes condições:

a) lote interno mínimo: 500,00m² (quinhentos metros quadrados);

b) lote interno máximo: 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados);

c) testada mínima: 20,00 (vinte metros);

III - o Loteamento Residencial Fechado será isolado por meio de muros ou estrutura similar que separem a área do empreendimento do espaço urbano, devendo:

a) prever alternativas no projeto urbanístico que evitem que os muros do Loteamento Empresarial Fechado confrontem com vias que já possuem outros empreendimentos na mesma condição;

b) projetar vãos na estrutura de fechamento que contorna o empreendimento e que confronta com vias públicas de forma que promovam a permeabilidade visual entre o interior do loteamento e o espaço urbano, destinando 25% (vinte e cinco por cento) da estrutura de fechamento para vãos a serem vedados com material que promova a permeabilidade visual, tais como gradis, vidros, elementos pré-moldados para este fim ou similares;

IV - não será permitida a criação de qualquer espaço interno reservado para parcelamento

futuro;

V - deverá destinar ao Município de Araguari os seguintes percentuais, calculados sobre a área total loteável:

a) 20% (vinte por cento) de área para o sistema viário;

b) 5% (cinco por cento) de área para uso institucional externos ao loteamento;

c) 10% (dez por cento) de área verde pública, que poderão ser subdivididas da seguinte forma:

1. 5% (cinco por cento) externos ao loteamento;
2. 5% (cinco por cento) internos ao loteamento.

§ 1º As áreas institucionais e as áreas verdes públicas situadas no lado externo do loteamento poderão ser utilizadas para minimizar o impacto entre muros de possíveis empreendimentos vizinhos.

§ 2º As áreas verdes públicas deverão ser doadas exclusivamente no imóvel a ser parcelado.

§ 3º As áreas institucionais poderão ser implantadas em outro local ou doadas em compensação financeira, depositada em favor do Município em Fundo específico, de acordo com o interesse público, mediante parecer técnico elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

§ 4º As áreas institucionais disponibilizadas em outro local deverão ser dotadas de toda infraestrutura e deverão ser avaliadas pelo Poder Executivo Municipal considerando-se a equivalência financeira entre as áreas em análise.

§ 5º As situações mencionadas nos §§3º e 4º, deste artigo poderão ser regulamentadas no que couber mediante decreto.

§ 6º Na implantação satisfatória do sistema viário com uso de menos de 20% (vinte por cento) da área total loteável, o restante será acrescido às áreas de uso público.

§ 7º A seção transversal das vias deverá atender o Anexo III – Perfis Transversais das Vias da Lei Complementar do Sistema Viário do Município de Araguari.

§ 8º Não será permitida a destinação de áreas verdes públicas em calçadas, rotatórias e canteiros centrais de vias públicas.

§ 9º Metade das áreas não edificáveis, conforme art. 5º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, poderá ser contabilizada até no máximo de 50% (cinquenta por cento) da área considerada como área verde pública.

Art. 22. A utilização das vias de circulação e as áreas verdes públicas internas ao loteamento será de uso restrito dos associados, sem alteração do uso a que se destinam, observadas as seguintes condições:

I - os projetos das áreas verdes públicas internas, inclusive suas alterações futuras, deverão ter anuência prévia da associação de proprietários de lotes e serem apresentados ao órgão municipal do meio ambiente para aprovação;

II - as áreas verdes públicas internas poderão receber edificações destinadas ao lazer, recreação, contemplação e esportes, tais como praças, jardins, quadras esportivas, campos para prática de esportes, piscinas, pistas para caminhadas e corridas, ciclovias, sala para atividades diversas, academia, playground, quiosques, sauna, salão de festas e churrasqueiras;

III - a taxa de ocupação máxima das edificações implantadas na área verde pública é de 10% (dez por cento) e o coeficiente de aproveitamento de 0,2 (zero vírgula dois);

IV - é vedada nas áreas verdes públicas internas, a instalação de atividades com fins comerciais ou que, por algum motivo, possam contribuir para prejudicar a segurança, o sossego e o bem estar da população;

V - a denominação das vias internas será feita pela associação de proprietários de lotes;

VI - Os custos e despesas relativas à administração do uso restrito será de responsabilidade da associação, rateados entre os proprietários de lotes conforme estatuto da mesma, abrangendo a manutenção de todos os equipamentos e espaços internos do loteamento, tais como áreas verdes públicas, redes de águas pluviais, sistema de canalização de gás, bem assim as despesas com controle de entrada e saída de pessoas e veículos, arborização, capina, varrição, segurança e demais serviços necessários.

VII - o serviço de coleta de lixo deverá ser executado internamente, às expensas da associação e deverá ser disposto em recinto adequado, com acesso pela via pública externa.

Art. 23. As áreas verdes externas ao loteamento serão administradas e mantidas pela associação de proprietários de lotes e poderão ser impermeabilizadas no máximo 35% (trinta e cinco por cento), para a implantação de equipamentos de lazer (culturais, cívicos, esportivos e contemplativos), apoio e caminhos.

Art. 24. Será obrigatória a apresentação, no requerimento de aprovação do loteamento, de instrumento contendo as condições especiais de uso e restrições urbanísticas que regerão o uso do loteamento, as condições de credenciamento da associação de proprietários de lotes para gestão do uso concedido, a obrigatoriedade do rateio das despesas administrativas entre os adquirentes de lotes e respectivos sucessores.

§ 1° O texto aprovado das restrições urbanísticas e condições de uso do loteamento será registrado, na íntegra, no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2° A denominação do loteamento será precedida da expressão "Loteamento Empresarial Fechado".

Art. 25. O Poder Executivo Municipal apresentará a outorga das concessões administrativas de uso de vias de circulação e áreas verdes públicas, exclusivamente as sociedades civis constituídas pelos proprietários de lotes nos respectivos loteamentos fechados.

Parágrafo único. A outorga da concessão de uso administrativo referida no caput deste artigo deverá obedecer à seguinte tramitação e requisitos:

I - requerimento da associação de proprietários de lotes à Administração Pública Municipal de outorga da concessão, acompanhado de prova de constituição legal, de funcionamento e regularidade fiscal, bem assim das regras e condições com que se propõe a administrar o uso concedido;

II - no instrumento de concessão deverá constar todos os encargos relativos à conservação dos bens públicos objeto da concessão, a responsabilidade da concessionária e demais solicitações formuladas pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 26. A transferência do contrato de concessão, a extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração de destino da área concedida, o descumprimento das condições incluídas nesta Lei Complementar ou das cláusulas do respectivo instrumento, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, ficando a área concedida na inteira disponibilidade e uso do Município de Araguari, incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

Parágrafo único. Em caso de rescisão da concessão administrativa, os proprietários de lotes ficarão obrigados perante o Município de Araguari pelo custo de todas as obras, serviços e demais despesas necessárias para integração do loteamento às áreas limítrofes.

Art. 27. Além do previsto nesta Subseção, o Loteamento Empresarial Fechado deverá atender as demais legislações urbanísticas, no que couber.

Subseção V - Do Loteamento de Sítio de Recreio

Art. 28. A elaboração de projeto de Loteamento de Sítio de Recreio deverá ser precedida de Diretrizes Técnicas a ser requerida no órgão responsável pelo planejamento urbano.

Art. 29. Antes da aprovação do projeto urbanístico o interessado deverá requerer a descaracterização da área por meio de ato do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Art. 30. O projeto urbanístico deverá atender os seguintes requisitos:

I - uso habitacional unifamiliar, permitindo-se apenas mais uma moradia para funcionários;

II - gleba com área mínima de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

III - lotes com área mínima de 900,00 m² (novecentos metros quadrados) e testada mínima de 30,00 m (trinta metros);

IV - taxa de ocupação de 50% (cinquenta por cento), coeficiente de aproveitamento de 1.0 (um ponto zero) e afastamento em relação às divisas de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

V - o desdobro será permitido quando formar lote maior ou igual a 900,00 m² (novecentos metros quadrados) ou quando a área do lote for igual à do loteamento original;

VI - constituição de associação de proprietários de lotes;

VII - deverá destinar ao Município de Araguari os seguintes percentuais, calculados sobre a área total loteável:

a) 5% (cinco por cento) de área para o sistema viário;

b) 5% (cinco por cento) de área para uso institucional;

c) 10% (dez por cento) de área verde pública.

§ 1º As áreas verdes públicas deverão ser doadas exclusivamente no imóvel a ser parcelado.

§ 2º Metade das áreas não edificáveis, conforme art. 5º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, poderá ser contabilizada até no máximo de 50% (cinquenta por cento) da área considerada como área verde pública.

§ 3º As áreas institucionais poderão ser implantadas em outro local ou doadas em compensação financeira, depositada em favor do Município de Araguari em Fundo específico, de acordo com o interesse público, mediante parecer técnico elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

§ 4º As áreas institucionais disponibilizadas em outro local deverão ser dotadas de toda infraestrutura e deverão ser avaliadas pelo Poder Executivo Municipal considerando-se a equivalência financeira entre as áreas em análise.

§ 5º As situações mencionadas nos §§3º e 4º, deste artigo poderão ser regulamentadas no que couber mediante decreto.

§ 6º Na implantação satisfatória do sistema viário com uso de menos de 5% (vinte por cento) da área total loteável, o restante será acrescido às áreas de uso público.

§ 7º A seção transversal das vias deverá atender o Anexo III – Perfis Transversais das Vias da Lei Complementar do Sistema Viário do Município de Araguari.

§ 8º Não será permitida a destinação de áreas verdes públicas em calçadas, rotatórias e

canteiros centrais de vias públicas.

§ 9º Os percentuais de áreas verdes públicas poderão ficar sobrepostos na área da reserva legal, desde que:

I - a área da reserva legal não coincida com as áreas de preservação permanente (APP);

II - seja conservada a cobertura vegetal, nativa ou não, da reserva legal;

III - sejam mantidas as funções ambientais da reserva legal;

IV - sejam atendidas as legislações referentes à utilização da reserva legal.

Art. 31. As áreas de preservação permanente inseridas na gleba a ser loteada serão transferidas e averbadas em matrícula, em frações ideais, aos futuros proprietários dos sítios de recreio, exceto aquelas de interesse público.

Parágrafo único. As áreas de preservação permanente serão administradas e mantidas pela associação de moradores, conforme diretrizes do órgão ambiental competente.

Art. 32. A denominação do loteamento será precedida da expressão "Loteamento de Sítio de Recreio".

Art. 33. O disposto nesta subseção não se aplica ao Parque Estadual do Pau Furado e a sua Zona de Amortecimento.

Art. 34. Além do previsto nesta Subseção, o Loteamento de Sítio de Recreio deverá atender as demais legislações urbanísticas, no que couber.

Subseção VI - Do Loteamento de Sítio de Recreio Fechado

Art. 35. A elaboração de projeto loteamento de Sítio de Recreio Fechado deverá ser precedida de Diretrizes Técnicas a ser requerida no órgão responsável pelo planejamento urbano.

Art. 36. O Loteamento de Sítio de Recreio Fechado é caracterizado, além do fechamento de seu perímetro, pela utilização restrita das áreas verdes públicas e das vias públicas internas ao loteamento, pelo controle de acesso de não associados e pela constituição de associação de proprietários de lotes que irá administrar o loteamento.

Art. 37. O projeto urbanístico deverá atender os seguintes requisitos:

I - área com perímetro menor ou igual a 3.200 m (três mil e duzentos metros);

II - área máxima de 640.000 m² (seiscentos e quarenta mil metros quadrados), de acordo com as seguintes condições:

a) lote interno mínimo: 900,00m² (novecentos metros quadrados);

b) lote interno máximo: 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados);

c) testada mínima: 30,00 (trinta metros);

III - taxa de ocupação de 50% (cinquenta por cento) e coeficiente de aproveitamento de 1.0 (um ponto zero) e afastamento em relação às divisas de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

IV - o desdobro será permitido quando formar lote maior ou igual a 900,00 m² (novecentos metros quadrados) ou quando a área do lote for igual à do loteamento original;

V - constituição de associação de proprietários de lotes;

VI - deverá destinar ao Município de Araguari os seguintes percentuais, calculados sobre a área total loteável:

a) 5% (cinco por cento) de área para o sistema viário;

b) 5% (cinco por cento) de área para uso institucional externos ao loteamento;

c) 10% (dez por cento) de áreas verdes públicas, distribuídas de acordo com as seguintes condições:

1. 5% (cinco por cento) externos ao loteamento;

2. 5% (cinco por cento) internos ao loteamento.

§ 1º Os percentuais de áreas institucionais e verde públicas poderão ficar sobrepostos na área da reserva legal, desde que:

a) a área da reserva legal não coincida com as áreas de preservação permanente;

b) sejam conservadas a cobertura vegetal, nativa ou não, da reserva legal;

c) sejam mantidas as funções ambientais da reserva legal;

d) sejam atendidas as legislações referentes à utilização da reserva legal.

§ 2º As áreas verdes públicas deverão ser doadas exclusivamente no imóvel a ser parcelado.

§ 3º As áreas institucionais poderão ser implantadas em outro local ou doadas em compensação financeira, depositada em favor do Município de Araguari em Fundo específico, de acordo com o interesse público, mediante parecer técnico elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

§ 4º As áreas institucionais disponibilizadas em outro local deverão ser dotadas de toda infraestrutura e deverão ser avaliadas pelo Poder Executivo Municipal considerando-se a equivalência financeira entre as áreas em análise.

§ 5ºAs situações mencionadas nos §§3º e 4º deste artigo poderão ser regulamentadas no que couber mediante decreto.

§ 6º Na implantação satisfatória do sistema viário com uso de menos de 5% (cinco por cento) da área total loteável, o restante será acrescido às áreas de uso público.

§ 7º Não será permitida a destinação de áreas verdes públicas em calçadas, rotatórias e canteiros centrais de vias públicas.

§ 8º A seção transversal das vias deverá atender o Anexo III – Perfis Transversais das Vias da Lei Complementar do Sistema Viário do Município de Araguari.

§ 9º As áreas de preservação permanente inseridas na gleba a ser loteada serão transferidas e averbadas em matrícula, em frações ideais, aos futuros proprietários dos sítios de recreio fechado, exceto aquelas de interesse público.

§ 10. As áreas de preservação permanente serão administradas e mantidas pela associação de proprietários de lotes, conforme diretrizes do órgão ambiental competente.

§ 11. Metade das áreas não edificáveis, conforme art. 5º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, poderá ser contabilizada até no máximo de 50% (cinquenta por cento) da área considerada como área verde pública.

Art. 38. A criação de espaço interno reservado para parcelamento futuro será permitido, desde que atenda os índices urbanísticos do loteamento original.

Art. 39. A utilização das vias de circulação e as áreas verdes públicas internas ao loteamento será de uso restrito dos proprietários de lotes, sem alteração do uso a que se destinam, observadas as seguintes condições:

I - os projetos das áreas verdes públicas internas, inclusive suas alterações futuras, deverão ter anuência prévia da associação de proprietários e do Órgão competente do Município de Araguari;

II - as áreas verdes públicas internas poderão receber edificações destinadas ao lazer,

recreação, contemplação e esportes, tais como praças, jardins, quadras esportivas, campos para prática de esportes, piscinas, pistas para caminhadas e corridas, ciclovias, sala para atividades diversas, academia, playground, quiosques, sauna, salão de festas e churrasqueiras;

III - a taxa de ocupação máxima das edificações implantadas na área verde pública é de 10% (dez por cento) e o coeficiente de aproveitamento de 0,2 (zero vírgula dois);

III - é vedada nas áreas verdes públicas internas, a instalação de atividades com fins comerciais ou que, por algum motivo, possam contribuir para prejudicar a segurança, o sossego e o bem estar da população.

Art. 40. Os proprietários deverão apresentar os projetos para utilização das áreas verdes públicas internas ao órgão responsável pelo meio ambiente, aprovados pela respectiva associação de proprietários de lotes.

Art. 41. A denominação das vias internas será feita pela associação de proprietários de lotes.

Art. 42. Os custos e despesas relativas à administração do uso restrito será de responsabilidade da associação, rateados entre os proprietários de lotes conforme estatuto da mesma, abrangendo a manutenção de todos os equipamentos e espaços internos do loteamento, tais como áreas verdes públicas, redes de águas pluviais, sistema de canalização de gás, bem assim as despesas com controle de entrada e saída de pessoas e veículos, arborização, capina, varrição, segurança e demais serviços necessários.

Art. 43. O serviço de coleta de lixo deverá ser executado internamente, às expensas da associação e deverá ser disposto em recinto adequado, com acesso pela via pública externa.

Art. 44. As áreas verdes externas ao loteamento serão administradas e mantidas pela associação de proprietários de lotes e poderão ser impermeabilizadas no máximo 35% (trinta e cinco por cento), para a implantação de equipamentos de lazer (culturais, cívicos, esportivos e contemplativos), apoio e caminhos.

Art. 45. Será obrigatória a apresentação de documento contendo as condições especiais de uso e restrições urbanísticas que regerão o uso do loteamento, as condições de credenciamento da associação de proprietários de lotes para gestão do uso concedido, a obrigatoriedade do rateio das despesas administrativas entre os adquirentes de lotes e respectivos sucessores.

§ 1º O texto aprovado das restrições urbanísticas e condições de uso do loteamento será registrado, na íntegra, no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º A denominação do loteamento será precedida da expressão "Loteamento de Sítio de Recreio Fechado."

Art. 46. O Poder Executivo Municipal apresentará a outorga das concessões administrativas de uso de vias de circulação e áreas verdes públicas, exclusivamente a sociedades civis constituídas pelos proprietários de lotes nos respectivos loteamentos fechados.

Parágrafo único. A outorga da concessão de uso administrativo referida no caput deste artigo deverá obedecer à seguinte tramitação e requisitos:

I - requerimento da associação de moradores à Administração Pública Municipal para outorga da concessão, acompanhado de prova de constituição legal, de funcionamento e regularidade fiscal, bem assim das regras e condições com que se propõe a administrar o uso

concedido;

II - no instrumento de concessão deverá constar todos os encargos relativos à conservação dos bens públicos objeto da concessão, a responsabilidade da concessionária e demais solicitações formuladas pelo Poder executivo Municipal.

Art. 47. A transferência do contrato de concessão, a extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração de destino da área concedida, o descumprimento das condições incluídas nesta Lei Complementar ou das cláusulas do respectivo instrumento, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, ficando a área concedida na inteira disponibilidade e uso do Município de Araguari, incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

Parágrafo único. Em caso de rescisão da concessão administrativa, os proprietários de lotes ficarão obrigados perante o Município de Araguari pelo custo de todas as obras, serviços e demais despesas necessárias para integração do loteamento às áreas limítrofes.

Art. 48. O disposto neste artigo não se aplica ao Parque Estadual do Pau Furado e a sua Zona de Amortecimento.

Art. 49. Além do previsto nesta Subseção, o Loteamento de Sítio de Recreio Fechado deverá atender as demais legislações urbanísticas, no que couber.

Subseção VII - Do Loteamento Residencial de Interesse Social

Art. 50. A elaboração de projeto loteamento residencial de interesse social deverá ser precedida de Diretrizes Técnicas a ser requerida no órgão responsável pelo planejamento urbano.

Art. 51. O Loteamento Residencial de Interesse Social deverá ser implantado somente na Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, demarcada no Anexo I - Mapa de Zoneamento Urbano do Distrito Sede, constante na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo, bem como Zoneamento do Município de Araguari.

Art. 52. O projeto urbanístico deverá atender os seguintes requisitos:

I - dimensão dos lotes de acordo com o Anexo IV – Dos Índices Urbanísticos da Zona Urbana da Lei Complementar Uso e Ocupação do Solo, bem como do Zoneamento do Município de Araguari;

II - dimensão das quadras inscritas por um quadrado com comprimento máximo de 300,00 (trezentos metros);

III - doação dos seguintes percentuais que serão incorporados ao domínio do Município de Araguari, computados sobre a área loteável:

a) 20% (vinte por cento) de área para o sistema viário;

b) 5% (cinco por cento) de área para uso institucional;

c) 10% (dez por cento) de área verde pública.

§ 1° As áreas verdes públicas deverão ser doadas exclusivamente no imóvel a ser parcelado.

§ 2° As áreas institucionais poderão ser implantadas em outro local ou doadas em compensação financeira, depositada em favor do Município de Araguari em Fundo específico, de acordo com o interesse público, mediante parecer técnico elaborado pelo órgão municipal de

planejamento urbano.

§ 3º As áreas institucionais disponibilizadas em outro local deverão ser dotadas de toda infraestrutura e deverão ser avaliadas pelo Poder Executivo Municipal considerando-se a equivalência financeira entre as áreas em análise.

§ 4º As situações mencionadas nos §§ 2º e 3º, deste artigo, poderão ser regulamentadas no que couber mediante decreto.

§ 5º Metade das áreas não edificáveis, conforme art. 5º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, poderá ser contabilizada até no máximo de 50% (cinquenta por cento) da área considerada como área verde pública.

§ 6º As áreas verdes públicas poderão ser impermeabilizadas no máximo 35% (trinta e cinco por cento), para a implantação de equipamentos de lazer (culturais, cívicos, esportivos e contemplativos), apoio e caminhos.

Art. 53. Na implantação satisfatória do sistema viário com uso de menos de 20% (vinte por cento) da área total loteável, o restante será acrescido às áreas de uso público.

§ 1º Não será permitida a destinação de áreas verdes públicas em calçadas, rotatórias e canteiros centrais de vias públicas.

§ 2º A seção transversal das vias deverá atender o Anexo III – Perfis Transversais das Vias da Lei Complementar do Sistema Viário do Município de Araguari.

Art. 54. Além do previsto nesta Subseção, o Loteamento Residencial de Interesse Social deverá atender as demais legislações urbanísticas, no que couber.

Subseção VIII - Do Condomínio de Lotes

Art. 55. Nos termos dos incisos I e VIII do art. 30 da Constituição Federal, a presente subseção desta Lei Complementar tem por objetivo regulamentar a aprovação, pelo Município de Araguari, dos projetos de Condomínio de Lotes para fins empresariais ou residenciais (CL), nos termos dos art.s 1.331 a 1.358-A do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002) e demais legislações aplicáveis.

Art. 56. Condomínio de Lotes, fruto de atividade empresarial privada de incorporação imobiliária, é espécie de condomínio edilício (art.s 1.331 a 1.358-A, do Código Civil Brasileiro) no âmbito do qual há a coexistência e a indissociável vinculação entre:

I - as unidades autônomas, suscetíveis de utilização exclusiva, consubstanciadas em lotes de terreno aptos à edificação porquanto atrelados a projeto previamente aprovado pela Municipalidade nos termos desta Lei Complementar;

II - a fração ideal do terreno e das Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada, conforme previsto no art. 59 desta Lei Complementar atribuível a cada unidade imobiliária e dela inseparável.

Parágrafo único. Para efeitos de cálculo de IPTU, serão levadas em consideração as áreas privativas e a fração ideal a ela correspondente mencionadas no inciso II deste artigo.

Art. 57. Adicionalmente ao disposto nos arts. 55 e 56 desta Lei Complementar, o Condomínio de Lotes apresenta as seguintes características:

I - não se caracteriza como loteamento;

II - a totalidade das Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada, definidas no art. 59 desta Lei Complementar permanecerão pertencentes exclusivamente aos condôminos;

III - observado o quanto disposto nesta Lei Complementar, os condôminos terão ampla liberdade para estabelecer, como melhor lhes aprouver, por meio da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno devidamente aprovados na forma da legislação em vigor, os direitos e as obrigações a eles atribuídos, bem como todas as demais normas relativas à convivência entre eles e à utilização exclusiva das unidades autônomas (lotes) e à utilização compartilhada e indistinta entre todos das Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada;

IV - para efeitos tributários de IPTU, cada unidade autônoma (lote) será tratada como imóvel isolado, cabendo ao respectivo condômino, diretamente e com exclusividade, arcar com as respectivas importâncias, na forma dos respectivos lançamentos.

Art. 58. O Condomínio de Lotes está submetido, cumulativamente:

I - aos requisitos previstos na Lei quanto à incorporação imobiliária;

II - aos arts. 1.331 a 1.358-A do Código Civil Brasileiro;

III - conforme autorizado pelos art.s 30, inciso VIII, e 182 da Constituição Federal, às normas edilícias municipais que ordenam o espaço urbano no Município de Araguari, às leis municipais que regulem o ordenamento territorial, às leis de zoneamento de uso e ocupação do solo, de mobilidade urbana, o Código de Obras e o Código de Posturas, conforme o caso;

IV - ao previsto na respectiva Convenção de Condomínio do empreendimento, cuja minuta será arquivada no Cartório de Registro de Imóveis respectivo, e ao Regimento Interno, devidamente aprovados na forma da legislação em vigor;

V - à legislação estadual e municipal aplicáveis.

Art. 59. Para os fins e efeitos previstos nesta Lei Complementar, consideram-se:

I - Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada: as áreas e edificações de propriedade compartilhada e comum dos condôminos, compreendendo:

a) a infraestrutura básica correspondente ao conjunto de equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, drenagem de águas pluviais, rede telefônica e de fibra ótica, rede de gás canalizado e rede de energia elétrica ("Infraestrutura Básica");

II - o conjunto das áreas e edificações internas do Condomínio, tais como, por exemplo, as vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa, etc., conforme previsto no respectivo projeto;

III - Condomínio de Lotes (CL): são os condomínios de lotes para fins empresariais ou residenciais, nos termos dos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil Brasileiro e da legislação aplicável, fruto de atividade empresarial privada de incorporação imobiliária, compreendendo as unidades autônomas e a fração ideal do terreno e das Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada, previstas no art. 57 desta Lei Complementar.

§ 1º As Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada pertencerão, exclusivamente, aos condôminos.

§ 2º Condomínio de Lotes encontra-se submetido à legislação mencionada no art. 58 e possui as características definidas no art. 59 , ambos desta Lei Complementar.

Art. 60. Os direitos e deveres dos condôminos do Condomínio de Lotes deverão constar da Convenção de Condomínio aprovada.

Parágrafo único. A Convenção de Condomínio deverá conter, dentre outras disposições, as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade autônoma (lote), observados o Código de Obras, o Código de Posturas e o Plano Diretor do Município de Araguari.

Art. 61. A elaboração de projetos de Condomínio de Lotes deverá ser precedida de Diretrizes Técnicas, a ser requerida no órgão responsável pelo planejamento urbano.

Art. 62. Deverá ser observado o seguinte:

I - cada unidade autônoma do Condomínio de Lotes deverá atender os índices e recuos da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo, bem como do Zoneamento;

II - prever gleba com perímetro menor ou igual a 2.400 m (dois mil e quatrocentos metros);

III - prever gleba máxima de 360.000 m² (trezentos e sessenta mil metros quadrados), de acordo com as seguintes condições:

a) a figura geométrica resultante deverá permitir que as distâncias entre vias públicas sejam iguais ou inferiores a 600 m (seiscentos metros), exceto em casos especiais de acordo com parecer do órgão municipal de planejamento urbano;

b) dimensão dos lotes internos: de acordo com o Anexo IV – Índices Urbanísticos para a Zona Urbana, da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo, bem como do Zoneamento do Município de Araguari;

c) dimensão das quadras internas: inscritas por um quadrado com comprimento máximo de 300,00 m (trezentos metros);

IV - o Condomínio de Lotes será isolado por meio de muros ou estrutura similar que separem a área do empreendimento do espaço urbano, devendo:

a) prever alternativas no projeto urbanístico que evitem que os muros do Condomínio de Lotes confrontem com vias que já possuem outros empreendimentos na mesma condição;

b) projetar vãos na estrutura de fechamento que contorna o empreendimento e que confronta com vias públicas de forma que promovam a permeabilidade visual entre o interior do loteamento e o espaço urbano, destinando 25% (vinte e cinco por cento) da estrutura de fechamento para vãos a serem vedados com material que promova a permeabilidade visual, tais como gradis, vidros, elementos pré-moldados para este fim ou similares;

V - será exigido controle de acesso com guarita;

VI - na entrada de veículos, deverá haver faixa de acomodação para, no mínimo, 2 (dois) veículos;

VII - a largura das vias internas deverá possuir, no mínimo 6,00 (seis) metros;

VIII - a calçada deverá conter, no mínimo, 2,00 m (dois metros) e deverá haver um bolsão de retorno (cul-de-sac) no final das vias com diâmetro mínimo de 14,00 m (quatorze metros).

Art. 63. A título de compensação pelo fechamento das áreas do empreendimento, o empreendedor obriga-se a indenizar ou, alternativamente, entregar ao Município de Araguari áreas para uso institucional correspondentes a 5% (cinco por cento) calculado sobre a área total do empreendimento.

§ 1º As áreas institucionais poderão ser implantadas em outro local ou doadas em compensação financeira, depositada em favor do Município de Araguari em Fundo específico, de acordo com o interesse público, mediante parecer técnico elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

§ 2º As áreas institucionais disponibilizadas em outro local deverão ser dotadas de toda infraestrutura e deverão ser avaliadas pelo Poder Executivo Municipal considerando-se a equivalência financeira entre as áreas em análise.

§ 3º As situações mencionadas nos §§ 1º e 2º deste artigo, poderão ser regulamentadas no que couber mediante decreto.

Art. 64. Caberá ao empreendedor, de acordo com as responsabilidades definidas na Convenção de Condomínio e no projeto do Condomínio de Lotes:

I - a demarcação e a implantação das unidades autônomas e das Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada, definidas no art. 59 desta Lei Complementar;

II - a implantação das redes da infraestrutura básica instaladas nas áreas internas do Condomínio, tais como as despesas decorrentes da implantação da infraestrutura interna, bem assim com energia elétrica e iluminação, água potável, esgoto, pavimentação de ruas e captação de águas pluviais;

III - a implantação das vias e das áreas verdes internas, bem como das demais áreas comuns;

IV - arcar com todos os custos de manutenção de todas as obras destinadas a implantação de área comum dentro do condomínio.

Art. 65. As obras de acesso direto à entrada do Condomínio de Lotes, tais como, anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos serão custeadas pelo empreendedor ou por estes executadas sob licença do Poder Público.

Art. 66. As vias de acesso a serem implantadas simultaneamente à instituição do Condomínio de Lotes e destinadas ao uso comum e exclusivo dos condôminos, devem ter pavimentação com solução de drenagem de águas pluviais, as redes de energia elétrica e de água potável;

Art. 67. Caberá aos condôminos, de acordo com as responsabilidades definidas na Convenção de Condomínio e no projeto do Condomínio de Lotes:

I - a manutenção das redes da infraestrutura básica instaladas nas áreas internas do Condomínio;

II - a manutenção e a limpeza das vias e das áreas verdes internas, bem como das demais áreas comuns;

III - quando as áreas verdes forem públicas e forem resultantes dos recuos de ajardinamento, arcar com a manutenção e a conservação com tratamento paisagístico em toda a sua extensão, em obediência aos dispositivos vigentes à época da aprovação do Condomínio de Lotes;

IV - arcar com o custo de consumo da energia elétrica e iluminação no Condomínio, seja no âmbito das unidades autônomas, seja nas áreas comuns;

V - arcar com o custo de consumo dos serviços de água potável, esgotos e drenagem de águas pluviais;

VI - arcar com o custo de coleta, transferência e armazenagem de resíduos sólidos ou, conforme previsto na legislação, o tratamento e a deposição dos mesmos em local apropriado para coleta pelo Poder Público Municipal;

VII - arcar com os custos da coleta de lixo domiciliar com observância dos padrões de coleta seletiva em caçambas apropriadas e sua destinação final deverá ser feita em área a ser especificada pelo Município de Araguari;

VIII – arcar com a manutenção e a conservação das vias e logradouros até o ponto de ligação com a rede pública;

IX - arcar com o pagamento individual do IPTU de cada unidade autônoma, que compreenderá, na sua fração ideal do terreno, a correspondente área total do empreendimento.

Art. 68. São áreas de propriedade e uso exclusivos dos condôminos as vias urbanas

internas de comunicação, os muros, as guaritas, os serviços e obras de infraestrutura, os equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso comum e exclusivo de todos os condôminos.

Parágrafo único. Caberá exclusivamente aos condôminos a responsabilidade pela manutenção das áreas mencionadas no caput deste artigo.

Art. 69. Fica estabelecido que, quando o Condomínio de Lotes for implantado sobre lote resultante de processo de loteamento previamente aprovado no qual já tenha havido doação de área institucional ao Poder Público Municipal, não será necessária nova doação.

Subseção IX - Do Desmembramento e do Remanejamento

Art. 70. A elaboração de projetos de desmembramento e de remanejamento deverá ser precedida de Diretrizes Técnicas, a ser requerida no órgão responsável pelo planejamento urbano.

Art. 71. O projeto urbanístico deverá atender os seguintes requisitos:

I - as glebas resultantes dos projetos de desmembramento deverão ter acesso para o sistema viário existente e deverão respeitar as diretrizes do sistema viário do Município de Araguari;

II - os custos com a implantação de qualquer obra de infraestrutura para viabilizar o projeto de desmembramento serão de responsabilidade do proprietário e a garantia de execução poderá ser feita por meio de caução real ou em dinheiro.

Art. 72. O desmembramento de área não loteada de que resultarem glebas com área inferior a 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados) deverá destinar ao Município de Araguari os seguintes percentuais, calculados sobre as glebas inferiores a área mencionada:

I - 5% (cinco por cento) de área institucional;

II - 10% (dez por cento) de área verde pública.

§ 1º As áreas verdes públicas deverão ser doadas exclusivamente no imóvel a ser parcelado.

§ 2º Não será permitida a destinação de áreas verdes públicas em calçadas, rotatórias e canteiros centrais.

§ 3º As áreas institucionais poderão ser implantadas em outro local ou doadas em compensação financeira, depositada em favor do Município de Araguari em Fundo específico, de acordo com o interesse público, mediante parecer técnico elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

§ 4º As áreas institucionais disponibilizadas em outro local deverão ser dotadas de toda infraestrutura e deverão ser avaliadas pelo Poder Executivo Municipal considerando-se a equivalência financeira entre as áreas em análise.

§ 5º As situações mencionadas nos §§ 3º e 4º, deste artigo poderão ser regulamentadas no que couber por decreto.

§ 6º Metade das áreas não edificáveis, conforme art. 5º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, poderá ser contabilizada até no máximo de 50% (cinquenta por cento) da área considerada como área verde pública.

Art. 73. Os projetos de remanejamento que resultarem novos lotes e arruamento deverão apresentar os projetos complementares de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem e pavimentação, rede de energia elétrica e iluminação pública, dentre outros

documentos, que serão aprovados pelos órgãos competentes.

Art. 74. Os projetos de desmembramento e/ou remanejamento que resultarem em condomínios horizontais deverão atender as normas que regulam a implantação de condomínio.

Parágrafo único. As normas mencionadas no caput deste artigo serão regulamentadas no que couber por decreto.

Art. 75, As Diretrizes Técnicas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, podendo este prazo ser prorrogado por igual período, mediante justificativa do interessado.

Art. 76. Além do previsto nesta Subseção, os projetos de Desmembramento e de Remanejamento deverão atender às exigências desta Lei Complementar e das demais legislações urbanísticas, no que couber.

Subseção X - Da Implantação de Indústrias, de Empresas Comerciais, de Prestação de Serviços e de Equipamentos Sociais

Art. 77. A implantação de indústrias, de empresas comerciais, de prestação de serviços e de equipamentos sociais e comunitários, em área não parcelada deverá ser precedida de Diretrizes Técnicas, a ser requerida no órgão responsável pelo planejamento urbano.

Art. 78. O projeto urbanístico deverá atender os seguintes requisitos:

I - reservar 10% (dez por cento) da área total, excluídas as Áreas de Preservação Permanente, para área de lazer e ajardinamento de uso privado, tendo sua localização aprovada pelo órgão municipal de planejamento urbano;

II - executar a via marginal quando a gleba confrontar com rodovias, ou outro tratamento viário necessário para acessar o empreendimento, conforme solicitação nas Diretrizes Técnicas;

III - constatada a dispensa da execução imediata da via marginal no Estudo Técnico, deverá constar no projeto de desmembramento a sua delimitação como área não edificante, que será transferida posteriormente ao Município de Araguari;

IV - na matrícula da área e no projeto de implantação do empreendimento deverá constar o percentual de área destinada ao sistema viário, quando couber, e a expressão "esta gleba não reservou áreas públicas."

Art. 79. A mudança do empreendimento para outro uso deverá ser feita mediante projeto de parcelamento do solo e o proprietário deverá transferir as áreas públicas conforme a nova modalidade de parcelamento a ser implantada.

Parágrafo único. Para os casos previstos no caput deste artigo, a área utilizada para a implantação da via marginal poderá ser considerada no cálculo do percentual de 20% (vinte por cento) exigido para o sistema viário.

Art. 80. Nos casos de tratamentos viários nas rodovias ou anel viário para acessar o empreendimento, o projeto das obras viárias deverá ser aprovado e liberado pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT ou Departamento de Estradas de Rodagem - DER, antes da aprovação do projeto pelo órgão municipal de planejamento urbano.

Art. 81. Os custos da infraestrutura e da via marginal para viabilizar a implantação do empreendimento serão de responsabilidade do proprietário e a garantia de execução poderá ser

feita por meio de caução real ou em dinheiro.

Art. 82. No caso de implantação de empreendimentos na Zona Urbana ou Rural, as edificações deverão atender os mesmos índices urbanísticos permitidos para os Eixos de Vias de Serviço, conforme consta na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo, bem como Zoneamento do Município de Araguari.

Art. 83, As Diretrizes Técnicas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, podendo este prazo ser prorrogado por igual período, mediante justificativa do interessado.

Art. 84. Além do previsto nesta Subseção, a implantação de comércios, indústrias e equipamentos comunitários deverão atender as demais legislações urbanísticas, no que couber.

Seção II - Do Processo de Parcelamento do Solo

Art. 85. O processo de loteamento é realizado pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano em conjunto com os demais órgãos afins e consiste nas seguintes etapas:

I - elaboração de Diretrizes Técnicas de Loteamento ou Condomínio de Lotes;

II - análise e aprovação do anteprojeto urbanístico;

III - análise e aprovação do projeto de terraplanagem;

IV - análise e aprovação dos projetos urbanísticos e complementares pelos órgãos competentes;

V - assinatura de termo de compromisso de execução da infraestrutura e das condicionantes ambientais com a respectiva garantia;

VI - aprovação do processo de loteamento ou condomínio de lotes;

VII - registro do projeto urbanístico no Cartório de Registro Imobiliário;

VIII - acompanhamento da execução da infraestrutura e das condicionantes ambientais;

IX - emissão do termo de conclusão das obras de infraestrutura.

Parágrafo único. Antes de iniciar o processo de Diretrizes, caso seja interesse do loteador, poderá ser requerido Estudo de Viabilidade Técnica ao órgão responsável pelo planejamento urbano sobre a viabilidade do empreendimento, que terá validade de 1 (um) ano e deverá tratar das seguintes questões:

I - dimensões mínimas e máximas de lotes e quadras, zoneamento e usos permitidos;

II - sistema viário básico;

III - viabilidade para implantação das redes de drenagem das águas pluviais, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica e questões relacionadas ao meio ambiente.

Subseção I - Das Diretrizes Técnicas para Parcelamento do Solo

Art. 86. A primeira fase do processo de parcelamento do solo é a solicitação das Diretrizes Técnicas, que serão elaboradas pelo órgão responsável pelo planejamento urbano, em consonância com as diretrizes emitidas pelos órgãos responsáveis pelo meio ambiente, serviços urbanos e obras e pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica, bem como de outros órgãos de outras esferas de governo, caso necessário, contemplando os seguintes itens:

I - energia elétrica e iluminação pública;

II - meio ambiente;

III – obras;

IV - planejamento urbano;

V - saneamento básico e abastecimento de água potável;

VI - serviços urbanos;

VII - trânsito e transportes;

§ 1º As Diretrizes Técnicas deverão conter informações que subsidiarão a elaboração do Anteprojeto Urbanístico e dos Projetos Complementares, tais como:

I - dimensões mínimas e máximas de lotes e quadras, zoneamento, usos permitidos e índices construtivos, em conformidade com a Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo, bem como Zoneamento;

II - vias a serem projetadas, atendendo a hierarquia viária e a integração com a malha viária existente, de acordo com a Lei Complementar do Sistema Viário do Município de Araguari;

III - localização dos equipamentos urbanos existentes para interligação dos sistemas públicos de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário e drenagem pluvial ou alternativas para viabilizar a interligação necessária do futuro empreendimento;

IV - faixas de área não edificante, seja para passagem de redes de infraestrutura ou por outras questões técnicas;

V - existência de áreas de preservação permanente e de vegetação de interesse ambiental;

VI - outras informações a critério do órgão responsável pelo planejamento urbano.

§ 2º As Diretrizes Técnicas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, podendo este prazo ser prorrogado por mais 2 (dois) anos, mediante justificativa do interessado, podendo ainda serem revogadas a qualquer tempo nas seguintes hipóteses:

I - se ocorrer motivo relevante de ordem pública;

II - em caso de falência, concordata, falecimento ou insolvência do empreendedor;

III - quando houver indicação segura de que o empreendimento não será levado a termo;

IV - em caso de desapropriação da área pelo Poder Executivo Municipal;

V - quando se constatar que o título de domínio não corresponde com a gleba destinada ao empreendimento.

§ 3º Documentação para solicitação das Diretrizes Técnicas:

I - requerimento a ser protocolizado no órgão responsável pelo planejamento urbano, contendo:

a) informação da modalidade de parcelamento pretendida e estimativa do número de unidades habitacionais e da população futura do empreendimento;

b) procuração autenticada em cartório, caso não seja o proprietário a dar entrada;

c) cópia dos documentos pessoais do procurador/interessado e do representante legal da empresa;

d) atos constitutivos atualizados e registrados na JUCEMG;

e) título de propriedade georreferenciado transcrito no Cartório de Registro de Imóveis constante de certidão fornecida há 60 (sessenta dias) no máximo, das áreas a serem parceladas;

f) Certidão Negativa de Débitos Municipais da área e da empresa, dentro do prazo de validade;

II - Levantamento Planialtimétrico georreferenciado do imóvel, no Sistema de Referência SIRGAS2000, projeção UTM - sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator - Fuso 22S, no mínimo na escala 1:2.000, em linguagem compatível para trabalho informatizado, em arquivo digital e 8 (oito) vias em papel, assinadas pelos proprietários e por profissional habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia - CREA, contendo:

a) as divisas da gleba a ser parcelada, com indicação dos proprietários dos terrenos confrontantes;

b) as curvas de nível à distância de 1 (um) em 1 (um) metro, em relação à Referência

Altimétrica – RA;

c) a localização dos cursos d'água, áreas úmidas e bosques;

d) a bacia hidrográfica de contribuição;

e) a área de preservação permanente, validada pelo órgão responsável pelo meio ambiente;

f) a área de reserva legal, quando for o caso;

g) a localização de linhas de transmissão de energia elétrica, dutos de combustível, adutoras de água, emissários de esgoto e construções existentes;

h) as dimensões lineares compreendendo todos os segmentos do perímetro e dimensões angulares de toda a propriedade e da gleba a ser subdividida;

i) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, com localização das vias de comunicação e os pontos de amarração com a área do loteamento;

j) quadro de áreas;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) da topografia;

IV - diagnóstico ambiental com ART ou RRT assinados, contendo:

a) dados do proprietário da área, dos empreendedores e responsáveis técnicos;

b) levantamento planialtimétrico, conforme solicitado no inciso II, do § 3º, deste artigo;

c) caracterização do empreendimento, incluindo as condições urbanísticas do loteamento e a estimativa da população futura;

d) justificativa para implantação do empreendimento;

e) caracterização ambiental da região, incluindo:

1. o meio físico, abrangendo o solo, águas, ar, clima e ruídos;

2. o meio biológico, abrangendo a fauna, flora, liminologia;

3. o meio antrópico, abrangendo os equipamentos urbanos e uso do solo;

4. análise ambiental do empreendimento que deverá identificar os impactos ambientais que possam influenciar o futuro loteamento, considerando os aspectos de drenagem pluvial, redes de água potável e esgotamento sanitário bem como de proteção das áreas de preservação obrigatória;

V - o prazo para entrega das Diretrizes Técnicas ao requerente será de até 60 (sessenta) dias.

Subseção II - Da Análise e Aprovação do Anteprojeto Urbanístico

Art. 87. Após a emissão das Diretrizes Técnicas, o requerente estará apto a apresentar o Anteprojeto Urbanístico para aprovação do órgão responsável pelo planejamento urbano.

Parágrafo único. Documentação para solicitação da análise do Anteprojeto Urbanístico:

I - requerimento a ser protocolizado no órgão responsável pelo planejamento urbano;

II - Anteprojeto Urbanístico, que deverá conter todas as áreas resultantes do projeto de parcelamento do solo, quais sejam:

a) quadras com os respectivos lotes e seu dimensionamento e ângulos;

b) áreas Institucionais e áreas verdes públicas cotadas;

c) traçado do sistema viário cotado e sua adequação ao sistema viário do entorno;

d) quadro de áreas das quadras e lotes;

e) quadro de áreas públicas: Institucional, Verde Pública e Sistema Viário;

f) norte magnético;

g) implantação;

h) situação;

i) legenda;

j) quadro de assinatura e revisão com assinatura do responsável técnico e proprietário;

k) Registro de Responsabilidade Técnica (RRT ou ART) emitido pelo autor e responsável técnico pelo anteprojeto urbanístico;

III - Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, contendo:

a) diagnóstico das seguintes questões:

1. adensamento populacional;
2. equipamento urbanos (infraestrutura);
3. equipamentos sociais e comunitários;
4. uso e ocupação do solo;
5. valorização imobiliária;
6. geração de tráfego e demanda de transporte;
7. ventilação e iluminação;
8. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

b) Identificação dos impactos gerados pelo empreendimento a partir do diagnóstico elaborado;

c) proposição de medidas preventivas, mitigadoras e compensatórias que minimizem os impactos negativos e potencialize os positivos;

d) projeto de tratamento viário aprovado pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT ou Departamento de Estradas de Rodagem - DER para acessar o empreendimento, quando a gleba confrontar com rodovias;

IV - prazos para entrega do Parecer Técnico de aprovação do Anteprojeto Urbanístico:

a) o prazo para entrega do Parecer Técnico referente à aprovação do Anteprojeto Urbanístico e Estudo de Impacto de Vizinhança ao requerente será de até 60 (sessenta) dias;

b) o prazo para o requerente fazer as adequações, caso necessário, será de até 30 (trinta) dias;

c) o prazo para análise dos órgãos municipais e devolução será de até 30 (trinta) dias.

Subseção III - Da Análise e Aprovação do Projeto de Terraplanagem

Art. 88. Após emissão do Parecer Técnico de Aprovação do Anteprojeto Urbanístico e do EIV, o requerente deverá apresentar o Projeto de Terraplanagem para aprovação do órgão responsável pelas Obras.

Parágrafo único. Documentação para solicitação de análise do Projeto de Terraplanagem:

I - requerimento a ser protocolizado no órgão responsável pela Secretaria Municipal de Infraestrutura;

II - projeto de Terraplanagem com as seguintes informações:

a) projeto geométrico das vias com indicação do greide definitivo a cada 20,00 m (vinte metros) sobre a base urbanística;

b) faixas de cortes sem invadir Áreas de Preservação Permanente (APP);

c) faixas de aterro sem invadir Áreas de Preservação Permanente (APP);

d) posição dos taludes, das cristas e saias dos taludes;

e) estaqueamento do sistema viário;

f) curvas de nível com cotas;

g) hachuras de corte e aterro;

h) setas indicando o sentido do escoamento das águas pluviais nas vias e quadras;

i) secções transversais das vias projetadas;

j) secções transversais das vias projetadas com detalhamento de terraplenagem;

k) perfis longitudinais de todas as vias de circulação: ruas, vielas, faixas não edificantes, indicando o estaqueamento a cada 20 m (vinte metros) e declividades;

l) planta contendo compensação corte e aterro; m. apontar declividade máxima do sistema viário;

m) apontar trechos onde há necessidade de muro de arrimo;

III - Memorial Descritivo, contendo:

a) determinação da inclinação dos taludes cortes e aterro;

b) descrição detalhada de cada etapa de implantação da terraplenagem;

c) especificação e detalhamento das medidas de prevenção a erosão ou assoreamento de rios durante a obra;

d) Registro de Responsabilidade Técnica (RRT ou ART) emitido pelo autor e responsável técnico pelo projeto de terraplenagem e sua implantação;

IV - prazos para entrega do Parecer Técnico de aprovação do Projeto de Terraplanagem:

a) o prazo para entrega do Parecer Técnico referente à aprovação do Projeto de Terraplanagem ao requerente será de até 30 (trinta) dias;

b) o prazo para o requerente fazer as adequações, caso necessário, será de até 30 (trinta) dias;

c) o prazo para reanálise do Projeto de Terraplanagem será de até 30 (trinta) dias.

Subseção IV - Da Análise e Aprovação do Projeto Urbanístico Executivo e dos Projetos Complementares pelos Órgãos Competentes

Art. 89. Após a emissão do Parecer Técnico aprovando o Anteprojeto Urbanístico, o EIV e o Projeto de Terraplanagem, o requerente deverá apresentar o Projeto Urbanístico Executivo e os Projetos Complementares para aprovação.

Parágrafo único. Documentação para solicitação de aprovação do Projeto Urbanístico Executivo:

I - requerimento a ser protocolizado no órgão responsável pelo planejamento urbano, contendo:

a) procuração autenticada em cartório, caso não seja o proprietário a dar entrada;

b) cópia dos documentos pessoais do procurador/interessado e do representante legal da empresa;

c) atos constitutivos atualizados e registrados na JUCEMG;

d) título de propriedade georreferenciado transcrito no Cartório de Registro de Imóveis constante de certidão fornecida há 60 (sessenta) dias no máximo, das áreas a serem loteadas;

e) Certidão Negativa de Débitos Municipais da área e da empresa, dentro do prazo de validade;

II - Projeto Urbanístico Executivo georreferenciado do imóvel, no Sistema de Referência SIRGAS 2000, projeção UTM, sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator – Fuso 22S, no mínimo em escala 1:1000, em linguagem compatível para trabalho informatizado, em via em papel, assinada pelo (s) proprietário (s) e por profissional habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA ou Conselho dos Arquitetura e Urbanismo - CAU, contendo:

a) indicação exata da disposição, da forma e do dimensionamento das áreas institucionais e verde pública, áreas de preservação obrigatória, do sistema viário e outros equipamentos públicos exigidos;

b) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos das vias curvilíneas;

c) situação topográfica com curvas de nível de metro em metro, em relação à Referência Altimétrica – RA;

d) subdivisão das quadras em lotes, com respectivas dimensões e numeração;

e) perfil transversal de todas as vias de circulação;

f) quadro de áreas contendo as áreas das quadras, dos lotes e das áreas públicas;

g) planta de situação da área, na escala 1:10.000, configurando a perfeita amarração da área a ser loteada com arruamentos vizinhos ou com a projeção das vias de acesso principais;

h) outros documentos exigidos pelas secretarias e órgãos competentes nas diretrizes do loteamento, indispensáveis à análise de situação peculiar ao caso, deverão constar da pasta específica do órgão requisitante;

i) 7 (sete) cópias do projeto urbanístico que serão solicitadas pelo órgão responsável pelo planejamento urbano quando estiver apto à aprovação;

j) assinatura do responsável técnico e proprietário;

k) Registro de Responsabilidade Técnica emitido pelo autor do projeto;

III - Memorial Descritivo contendo:

a) descrição do loteamento, com suas características, destinação do uso e da ocupação do solo;

b) descrição das áreas institucionais, de áreas verdes públicas, das vias e dos lotes com denominações, dimensões e confrontações;

c) atos constitutivos da associação e requerimento de concessão de uso das áreas públicas internas, quando se tratar de loteamento fechado;

IV - Documentação para solicitação de aprovação dos Projetos Complementares:

a) o requerente deverá montar pastas individualizadas para cada órgão participante do processo de loteamento e protocolizar no órgão responsável pelo planejamento urbano, da seguinte forma:

1. Secretaria Municipal de Infraestrutura – Projeto de Iluminação Pública, Projeto de Modificação e Extensão de Rede de Baixa e Média Tensão, Projetos de Drenagem Pluvial e Pavimentação, Meio-Fio e Sarjetas, sendo que o local adequado para o lançamento da água de contribuição das bacias onde o loteamento está inserido deverá ser analisado em conjunto com a Secretaria de Meio Ambiente;

2. Secretaria Municipal de Meio Ambiente – Projetos de Paisagismo das Áreas Verdes Públicas, Licenciamento Ambiental de competência do Município quando for o caso e Resíduos Sólidos;

3. Secretaria Municipal de Trânsito, Transportes e Mobilidade Urbana – Projeto de Sinalização Horizontal e Vertical;

4. Superintendência de Água e Esgoto - SAE – Projetos das redes de Água Potável e Esgotamento Sanitário;

V - as pastas individualizadas deverão ser etiquetadas e conter as seguintes informações na capa:

a) número do processo de loteamento a que ser refere, gerado no órgão responsável pelo planejamento urbano;

b) nome do órgão no qual a pasta está sendo protocolizada;

c) nome do proprietário, endereço, telefone e e-mail;

VI - as pastas deverão conter os seguintes documentos:

a) Projeto Urbanístico Executivo;

b) cópia das Diretrizes Técnicas de Loteamento;

c) cópia dos Pareceres Técnicos de aprovação do Anteprojeto Urbanístico, Estudo de Impacto de Vizinhança e Projeto de Terraplanagem;

d) Projeto Complementar referente ao respectivo órgão;

e) Planilha Orçamentária;

f) Cronograma Físico-Financeiro global das obras de infraestrutura do loteamento;

g) demais documentos a serem solicitados pelos órgãos responsáveis.

VII - Da tramitação de aprovação dos Projetos Complementares e dos prazos:

a) os órgãos responsáveis pelos projetos complementares deverão emitir Parecer Técnico solicitando alterações/adequações nos projetos ou complementações e na documentação, quando necessário, no prazo de até 30 (trinta) dias e encaminhá-los ao órgão responsável pelo planejamento urbano;

b) o requerente terá um prazo de até 30 (trinta) dias para a resposta e os órgãos municipais terão prazo de até 30 (trinta) dias para novo posicionamento;

c) quando aprovado o projeto complementar, a secretaria municipal ou órgão responsável pela análise deverá encaminhar ao órgão responsável pelo planejamento urbano, mediante memorando ou ofício, o Termo de Aprovação do Projeto, cópia do projeto aprovado, análise de seu departamento jurídico, cópia da planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro global das obras de infraestrutura do loteamento, devidamente aprovados e carimbados;

d) o prazo para entrega do Termo de Aprovação do Projeto pelos órgãos municipais ao órgão responsável pelo planejamento urbano, é de até 30 (trinta) dias;

e) o requerente receberá o Termo de Aprovação Global dos Projetos pelo órgão responsável pelo planejamento urbano, 10 (dez) dias após a entrega dos Termos de Aprovação dos Projetos pelos órgãos municipais.

Subseção V - Da Assinatura do Termo de Compromisso de Execução da Infraestrutura e das Condicionantes Ambientais com a Respectiva Garantia

Art. 90. Após aprovação de todos os projetos, será liberada a Minuta do Termo de Compromisso e Caução, como garantia de execução da infraestrutura, pelo órgão responsável pelo planejamento urbano.

Parágrafo único. Documentos a serem apresentados:

I - Memorial Descritivo contendo:

a) descrição do loteamento, com suas características, destinação do uso e da ocupação do solo;

b) descrição das áreas institucionais, de áreas verdes públicas, das vias e dos lotes com denominações, dimensões e confrontações;

c) relação de lotes a serem caucionados em garantia ou requerimento de depósito de caução real relativa ao valor de execução da infraestrutura.

II - prazo para entrega da Minuta do Termo de Compromisso e Caução:

a) a Minuta do Termo de Compromisso e Caução será liberada após análise jurídica do órgão responsável;

b) a Minuta referida deverá ser assinada pelos órgãos municipais e pelo requerente e registrada em Cartório de Notas no prazo de até 30 (trinta) dias.

Subseção VI - Da Emissão do Termo de Aprovação do Processo de Parcelamento e Alvará de Registro do Loteamento ou Condomínio de Lotes

Art. 91. Após a assinatura da Minuta de Caução e seu competente registro no Cartório de Notas, o órgão responsável pelo planejamento emitirá o Termo de Aprovação do Processo de Parcelamento.

Parágrafo único. Documentos a serem apresentados pelo requerente:

I - requerimento a ser protocolizado no órgão responsável pelo planejamento urbano, contendo:

a) procuração autenticada em cartório, caso não seja o proprietário a dar entrada;

b) cópia dos documentos pessoais do procurador/interessado e do representante legal da empresa;

c) atos constitutivos atualizados e registrados na JUCEMG;

d) título de propriedade georreferenciado transcrito no cartório de registro de imóveis constante de certidão fornecida há 60 (sessenta) dias no máximo, das áreas a serem loteadas;

e) Certidão Negativa de Débitos Municipais da área e da empresa, dentro do prazo de validade;

f) relação de lotes a serem caucionados em garantia ou requerimento de depósito de caução real relativa ao valor de execução da infraestrutura;

g) atos constitutivos da associação e requerimento de concessão de uso das áreas públicas internas, quando se tratar de loteamento fechado.

Art. 92. Após a assinatura do Termo de Aprovação do Processo de Parcelamento pelo representante legal do empreendimento e pelos órgãos que participam do processo de parcelamento, o órgão responsável pelo planejamento urbano emitirá o Alvará de Licença para Registro do Loteamento ou Condomínio de Lotes.

Parágrafo único. O prazo para emissão do Alvará de Licença será de até 10 (dez) dias.

Subseção VII - Das Diretrizes Técnicas para Desmembramento, Remanejamento e Implantação Indústrias, de Empresas Comerciais, de Prestação de Serviços e de Equipamentos Sociais

Art. 93. A elaboração de projetos de desmembramento, remanejamento ou implantação de indústrias, empresas comerciais, de prestação de serviços e de equipamentos sociais deverá ser precedida de Diretrizes Técnicas a ser requerida no órgão responsável pelo planejamento urbano.

Art. 94. Para aprovação dos processos referentes ao desmembramento, remanejamento ou implantação de indústrias, empresas comerciais, de prestação de serviços e de equipamentos sociais, a documentação e a tramitação seguirão o mesmo procedimento de aprovação do projeto de parcelamento do solo, no que couber, constantes nesta Lei Complementar.

Seção III - Da Tramitação dos Documentos

Art. 95. A tramitação dos processos de parcelamento do solo será coordenada pelo órgão responsável pelo planejamento urbano e será tratada por escrito, entre o requerente e o órgão municipal, de forma que todo processo fique documentado.

§ 1º Caso o processo apresente irregularidades, no projeto ou na documentação, o interessado será notificado por escrito, mediante Parecer Técnico do órgão solicitante, para promover a devida regularização ou complementação dentro do prazo de até 30 (trinta) dias.

§ 2º Cada secretaria ou órgão competente deve expedir somente 1 (um) Relatório Técnico contendo todas as informações e documentos a serem apresentados pelo requerente, o qual deverá protocolar a resposta ao órgão solicitante, no prazo de até 30 (trinta) dias.

§ 3º Após o cumprimento das pendências, a documentação protocolada será submetida novamente a análise da secretaria municipal ou órgão competente que terão o prazo de até 30 (trinta) dias para emissão do Parecer Técnico Final.

Art. 96. Quando a secretaria municipal ou órgão verificar que a proposta de implantação do empreendimento não atende à legislação vigente ou às diretrizes de parcelamento emitidas, ocorrerá o indeferimento do processo, mediante justificativa técnica ou legal.

Art. 97. Aprovado o processo de parcelamento do solo, o interessado deverá protocolar o respectivo projeto no Cartório de Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

CAPÍTULO III - DA EXECUÇÃO E APROVAÇÃO

Art. 98. O interessado deverá executar as seguintes infraestruturas, conforme consta no Termo de Compromisso de Execução e das Condicionantes Ambientais:

I - abertura das vias públicas;

II - pavimentação;

III - sistema de abastecimento de água potável;

IV - rede de energia elétrica e iluminação pública com tecnologia LED (diodo emissor de luz);

V - sistema de esgotamento sanitário e destinação final;

VI - meios-fios e sarjetas;

VII - rede de drenagem das águas pluviais;

VIII - projetos paisagísticos e de iluminação das áreas verdes públicas;

IX - garantia de permeabilidade visual na divisa de loteamentos ou condomínios fechados;

X - sinalização horizontal e vertical das vias públicas.

§ 1° O prazo de execução da infraestrutura e das condicionantes ambientais será de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado por mais 2 (dois) anos, mediante justificativa do requerente, a ser aprovada pelo órgão responsável pelo planejamento urbano.

§ 2° Para o projeto de sítio de recreio, o interessado deverá executar as infraestruturas abaixo relacionadas, de acordo com o caput deste artigo:

I - abertura das vias públicas;

II - sistema de abastecimento de água potável;

III - rede de energia elétrica;

IV - sistema de esgotamento sanitário e destinação final;

V - execução de sistema de curva de nível.

§ 3° Em cumprimento ao que dispõe o Código Municipal de Posturas e o Código de Obras e Edificações, notadamente as disposições que guardam identidade com o Código de Trânsito Brasileiro, o Poder Executivo Municipal por seus Órgãos competentes poderá lançar a obrigação da construção de calçadas e passeios para os empreendedores, responsabilidade inclusa para resguardar a total execução do sistema viário local, devendo a execução das calçadas e passeios serem realizadas conforme estabelecido em item específico das diretrizes técnicas emitidas para autorizar o parcelamento do solo.

Seção I - Das Garantias

Art. 99. Como forma de garantia da execução das obras mencionadas no art. 98, o requerente prestará caução real ou em dinheiro, mediante escritura pública de caução, assinada por todos os titulares dos órgãos municipais participantes do processo de aprovação de loteamento.

§ 1° A caução real será realizada de acordo com o previsto no caput deste artigo e será

averbada no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constituir de, no mínimo, 70% (setenta por cento) do número de lotes constantes do projeto.

§ 2º A garantia em dinheiro referida no caput deste artigo será estabelecida por laudo técnico elaborado pelo requerente e aprovado pelo órgão municipal de planejamento urbano, do qual constarão planilhas detalhadas especificando unidades de medida, quantidades, preços unitários e globais das obras a serem executadas, segundo valores atualizados do mercado.

§ 3º Nos casos de empreendimentos financiados pela Caixa Econômica Federal - CEF ou outra instituição que tenha seguro, os empreendedores poderão prestar caução somente da execução das obras de infraestrutura não cobertas pelo contrato com a financiadora.

§ 4º Os empreendedores deverão garantir a execução da infraestrutura interna para aprovação até a apresentação do contrato firmado com a financiadora nos termos deste artigo.

§ 5º Nos casos em que os empreendedores optem por oferecer outro imóvel de sua propriedade, como garantia da execução das obras, o valor do imóvel dado em caução deverá ser igual ou maior ao valor da planilha orçamentária.

§ 6º No instrumento previsto neste artigo constará expressa autorização para que a Administração Pública Municipal promova a venda dos lotes caucionados, na qualidade de bastante procuradora dos proprietários, ou a liberação da caução prestada em dinheiro, para a finalidade exclusiva de execução das obras, caso não tenham sido executadas nos prazos fixados.

§ 7º Caso o valor das obras ultrapasse o montante da renda auferida com a alienação dos lotes efetivada nos termos do § 6º, deste artigo, o restante será cobrado do loteador.

Seção II - Do Descaucionamento de Lotes

Art. 100. Os lotes poderão ser descaucionados proporcionalmente à infraestrutura executada, de acordo com o seguinte planejamento:

I - 10% (dez por cento) para a implantação do sistema de abastecimento de água potável;

II - 20% (vinte por cento) para a implantação do sistema de esgotamento sanitário e destinação final;

III - 30% (trinta por cento) para a implantação da rede de energia elétrica e iluminação pública;

IV - 10% (dez por cento) para a implantação da rede de drenagem das águas pluviais;

V - 20% (vinte por cento) para a implantação da pavimentação, meio-fios e sarjetas;

VI - 5% (cinco por cento) para cumprimento das condicionantes ambientais exigidas pelo órgão ambiental competente, bem como da implantação dos projetos paisagísticos, da iluminação nas áreas verdes públicas e da permeabilidade visual, quando for o caso;

VII - 5% (cinco por cento) para a implantação da sinalização horizontal e vertical das vias públicas.

§ 1º A infraestrutura poderá ser executada em etapas, de acordo com o cronograma físico-financeiro aprovado no processo de parcelamento do solo.

§ 2º O documento para descaucionamento dos lotes será feito pelo órgão de planejamento urbano, de acordo com os Pareceres Técnicos emitidos pelos órgãos municipais.

§ 3º Não será obrigatória a lavratura de escritura pública de descaucionamento de lotes.

Seção III - Da Fiscalização

Art. 101. A implantação dos parcelamentos será submetida à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana.

§ 1º O interessado deverá comunicar, expressamente, aos órgãos municipais competentes,

a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

§ 2º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infraestrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

Seção IV - Da Aprovação

Art. 102. Após a fiscalização da execução da infraestrutura e das condicionantes ambientais, os órgãos municipais emitirão Parecer Técnico ao órgão responsável pelo planejamento urbano, informando qual o percentual da obra foi realizado.

Art. 103. Após o recebimento dos Pareceres Técnicos dos órgãos municipais, o órgão responsável pelo planejamento urbano, a requerimento do interessado, liberará a garantia prestada e expedirá o Termo de Conclusão do Processo de Parcelamento.

CAPÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 104. As vias públicas, as áreas institucionais, as áreas verdes públicas e os equipamentos públicos urbanos e comunitários passarão a integrar o domínio do Município de Araguari a partir da data de registro do projeto urbanístico de loteamento no Cartório de Registro de Imóveis,

Art. 105. A alienação e doação de forma onerosa ou gratuita das áreas verdes públicas são proibidas.

Art. 106. O Poder Executivo Municipal poderá alienar até 40% (quarenta por cento) da área institucional, mediante autorização legislativa específica.

Parágrafo único. Caso a alienação ocorra mediante venda, o valor deverá ser destinado integralmente para a aquisição de área institucional em locais onde exista demanda reprimida para implantação de equipamentos comunitários, expresso mediante parecer técnico elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

CAPÍTULO V - DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 107 Para os fins desta Lei Complementar, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados no Município de Araguari poderão assinar como responsáveis técnicos de levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculos, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação do Poder Executivo Municipal.

§ 1º Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao seus respectivos órgãos e/ou entidades de classe.

§ 2º A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras aos profissionais ou empresas que as executarem.

CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 108. A infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Lei Federal nº 6.766/1979, a aplicação

das seguintes sanções:

I - embargo administrativo - determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei Complementar ou aos projetos aprovados;

II - interdição - determina a proibição do uso do solo e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto de parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

III - multa - na forma de penalidade pecuniária, a ser recolhida junto ao Erário Público Municipal;

IV - cassação de alvará para parcelar.

Art. 109. Fica sujeito a embargo administrativo de obras e serviços, interdição, aplicação de multa pecuniária e cassação de alvará a todo àquele que, a partir da data de publicação desta Lei Complementa, a qualquer tempo e modo:

I - der início ou efetuar qualquer modalidade de parcelamento – loteamento, condomínio de lotes, desmembramento ou remanejamento do solo para fins urbanos sem autorização do Poder Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei Complementar, ou ainda, das normas de âmbito federal e estadual pertinentes;

II - der início ou efetuar qualquer modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III - registrar qualquer modalidade de parcelamento do solo sem a aprovação dos órgãos competentes;

IV - registrar compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de qualquer modalidade de parcelamento não aprovado.

§ 1º A multa a que se refere este artigo será arbitrada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, de acordo com a gravidade da infração, e seu valor corresponderá ao intervalo entre 100 e 2.000 (cem e duas mil) vezes a Unidade Fiscal de Referência do Município de Araguari (UFRA).

§ 2º A aplicação e o pagamento da multa não eximirão o infrator das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de cumprimento no disposto nessa Lei Complementar.

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará ao proprietário e/ou responsável da obra, multa em dobro do valor da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades de parcelamento e construção no Município de Araguari, pelo prazo de 1 (um) ano.

Art. 110. O Poder Executivo Municipal tomará as medidas necessárias para impedir a formação de loteamentos irregulares e clandestinos.

Art. 111. Tão logo chegue ao conhecimento do Poder Executivo Municipal a existência de qualquer modalidade de parcelamento construído ou em implantação sem autorização do Município de Araguari, será emitida notificação ao proprietário e/ou responsável pela irregularidade para o devido embargo e pagamento de multa.

§ 1º O proprietário e/ou responsável pelo parcelamento terá o prazo de até 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando neste período, proibida a continuação dos trabalhos.

§ 2º Não cumpridas as exigências constantes da notificação referida no caput deste artigo será lavrado o auto de infração, podendo ser solicitado, se necessário, auxílio das autoridades

judiciais e policiais do Estado.

Art. 112. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores que, direta ou indiretamente, contrariando os dispositivos da presente Lei Complementar, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 113. O Poder Executivo Municipal fica autorizado a regulamentar, por decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de projetos e às obras ou serviços de infraestruturas exigidas por esta Lei Complementar.

Art. 114. Os conjuntos habitacionais promovidos pela iniciativa privada ou pública estão sujeitos à aplicação integral desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de parcelamento do solo para fins urbanos registrado em cartório, deverão ser atendidas as disposições contidas nesta Lei, na Lei Federal nº 6.766/1979 ou outra que a substitua.

Art. 115. Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de qualquer modalidade de parcelamento do solo não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta Lei Complementar.

Art. 116. A aprovação de projeto de loteamento, condomínio de lotes, desmembramento ou remanejamento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área parcelada.

Art. 117. Os casos omissos e as dúvidas de interpretações decorrentes da aplicação desta Lei Complementar serão apreciados pelos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal, aos quais fica atribuída também a competência para estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei Complementar.

Art. 118. Nenhuma guia de transmissão do Imposto sobre Transferência de Bens Imóveis - ITBI poderá ser liberada pelos órgãos municipais responsáveis pelas avaliações ou cadastro, ou lançamento de imóveis, antes de estar aprovado o respectivo processo de parcelamento do solo pelos órgãos municipais competentes e devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 119. Permanecem em vigência as normas municipais correlatas desde que não conflitantes com as disposições constantes desta Lei Complementar.

Art. 120. Os novos processos protocolados após a entrada em vigor da presente Lei Complementar, ficarão sujeitos às suas exigências a partir de 1º de janeiro de 2024.

Art. 121. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário, de forma específica a Lei Complementar nº 129, de 25 de

abril de 2016.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 20 de novembro de 2023.

RENATO CARVALHO FERNANDES

Mariel Cadena da Matta

JUSTIFICATIVA:

Senhor Presidente e Senhores Vereadores!

Estabelece o art. 4º, da Lei Complementar nº 166, de 29 de junho de 2020, a qual dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Araguari, que integram o PDM as Leis Complementares de Uso e Ocupação do Solo Urbano, de Parcelamento do Solo Urbano, dos Perímetros Urbanos, do Sistema Viário Municipal, do Código de Obras e Edificações e do Código de Posturas.

Com fundamento no dispositivo legal citado estamos encaminhando para apreciação de Vossas Excelências o presente Projeto de Lei Complementar que "Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para Fins Urbanos, e dá outras providências."

Para que os objetivos propostos em um plano diretor de desenvolvimento urbano possam ser viabilizados, torna-se fundamental que criemos "pilares de sustentação" para esse plano e, sem dúvida, um dos mais importantes é a organização física territorial do Município, de forma a orientar o desenvolvimento ordenado da estrutura urbana em seus diversos aspectos, a fim de promover o parcelamento do solo de forma racional, buscar a humanização do espaço urbano e rural, público e privado e propiciar a implantação do processo de planejamento urbano e rural sistematizado, além de uma gama significativa de novas possibilidades.

Entendemos que o nosso PDU alicerçado nestes "pilares de sustentação" devidamente utilizados, proporcionará que vislumbremos uma Araguari almejada para novos empreendimentos, e principalmente, oferecendo aos seus cidadãos, um nível de qualidade de vida compatível com outras cidades, tanto do nosso país como do exterior, que geralmente utilizamos como referência.

Assim sendo, solicitamos a Vossas Excelências que seja aprovado o enfocado Projeto de Lei Complementar relativo ao Parcelamento do Solo nos termos em que se encontra redigido.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 20 de novembro de 2023.

Renato Carvalho Fernandes
Prefeito

www.LeisMunicipais.com.br

Versão consolidada, com alterações até o dia 14/06/2021

LEI COMPLEMENTAR Nº 166, DE 29 DE JUNHO DE 2020.

(Vide Leis Complementares nº 181/2021 e nº 184/2021)

(Vide Decreto nº 149/2020)

"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."

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

TÍTULO I
DA FINALIDADE, ABRANGÊNCIA E OBJETIVOS GERAIS DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

CAPÍTULO I
DA FINALIDADE E ABRANGÊNCIA

Art. 1º Esta Lei Complementar, com fundamento na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, em especial no que preceituam os arts. 30, 182 e 183, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, na Constituição do Estado de Minas Gerais, arts. 150 e 152, e na Lei Orgânica do Município de Araguari, no seu Título V - Da Ordem Econômica e Social - Capítulo VI - Da Política Urbana, arts. 195 a 199, estabelece a revisão do Plano Diretor Municipal de Araguari - PDM, em substituição às disposições constantes na Lei Complementar nº 034, de 28 de dezembro de 2004 e alterações posteriores, além de instituir as normas, os princípios básicos e as diretrizes para sua implantação.

Art. 2º O PDM aplica-se a toda extensão territorial do Município de Araguari e define:

I - a política de desenvolvimento econômico, social, urbana e ambiental;

II - a função social da propriedade urbana;

III - as políticas públicas;

IV - o plano urbanístico-ambiental;

V - a gestão democrática.

Art. 3º O PDM é parte integrante do processo de planejamento municipal, norteador do processo de transformação do Município, servindo de referência para os agentes públicos e privados que nele atuarem; trata-se do instrumento básico da política de desenvolvimento territorial, socioeconômica e socioambiental, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes

Orçamentárias, o Orçamento Anual e os planos, programas e projetos setoriais incorporarem as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 1º O processo de planejamento e gestão municipal constante e permanente do PDM deve considerar, ainda, programas, projetos, diretrizes e ações constantes de planos nacionais, estaduais e regionais de ordenamento do território e de desenvolvimento econômico e social, especialmente o Plano das Bacias Hidrográficas dos Rios Paranaíba e Araguari e suas respectivas sub-bacias.

§ 2º Entende-se por sistema de planejamento e gestão municipal o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos, visando coordenar as ações dos setores públicos e privados e da sociedade em geral, bem como integrar os diversos programas setoriais, dinamizando e modernizando a ação governamental.

§ 3º O sistema de planejamento e gestão municipal deverá funcionar de modo permanente, garantindo a todos o acesso às informações administrativas, de modo transparente, incentivando a participação dos cidadãos e de entidades representativas da sociedade civil organizada.

Art. 4º Integram o PDM, instituído por esta Lei Complementar, as seguintes peças legais, as quais serão objeto de Lei Complementar específica:

I - Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II - Lei do Parcelamento do Solo Urbano;

III - Lei dos Perímetros Urbanos;

IV - Lei do Sistema Viário Municipal;

V - Lei do Código de Obras e Edificações;

VI - Lei do Código de Posturas.

Art. 5º Outras leis poderão vir a integrar o PDM, desde que cumulativamente:

I - mencionem expressamente em seu texto a condição de integrantes do conjunto de leis componentes do PDM;

II - tratem de matéria pertinente ao desenvolvimento urbano e ambiental e às ações de planejamento municipal;

III - definam as ligações existentes e a compatibilidade entre seus dispositivos e o das outras leis já componentes do PDM, fazendo remissão, quando for o caso, aos artigos das demais leis.

CAPÍTULO II
DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Art. 6º A política de desenvolvimento municipal deve se pautar pelos seguintes princípios:

I - cumprimento da função social da cidade e da função social da propriedade;

II - justiça social e redução das desigualdades sociais;

III - inclusão social, compreendida como a garantia do exercício efetivo dos direitos humanos fundamentais e o acesso a bens, serviços e políticas sociais a todos os munícipes;

COMUNICADO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

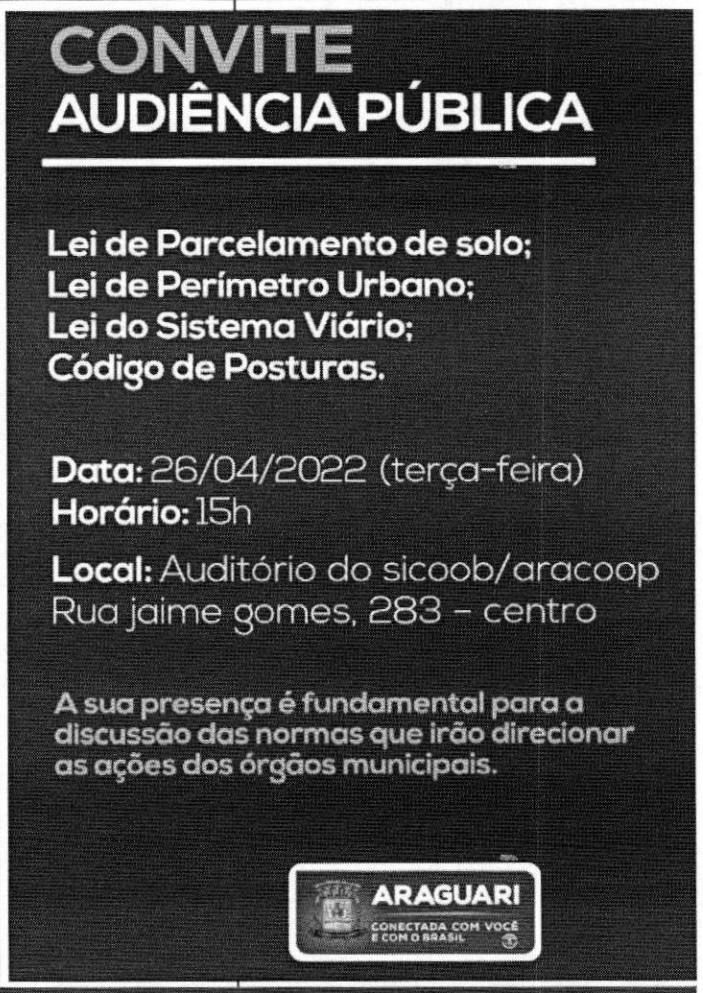
A Prefeitura Municipal de Araguari, através da Secretaria Municipal de Planejamento Orçamento e Habitação e da Procuradoria Geral do Município, cumprindo o disposto na Lei 10.257/2001 bem como em atendimento ao que estabelece a Lei Complementar Municipal nº 166/2020 (Plano Diretor) convida a população em geral, representante de diversas entidades de classe, associações e clubes de serviço para audiência pública que analisará a atualização da legislação municipal. As audiências serão realizadas nos dias 19 e 26 de abril de 2022 as 15:00 horas no auditório do SICOOB/ARACOOP, situado na Rua Jaime Gomes, 283 – Centro, sendo discutidas as seguintes normas:

Dia 19/04/2022 – Lei de Zoneamento, uso e ocupação de solo e Código de Obras.

Dia 26/04/2022 – Lei de Parcelamento de solo; Lei de Perímetro Urbano; Lei do Sistema Viário; Código de Posturas.

A população poderá participar com questionamentos e sugestões sobre a Leis que estabelecem as diretrizes e condutas que serão seguidas pela Administração pública municipal nos próximos anos. A sua presença é fundamental para a discussão das normas que irão direcionar as ações dos órgãos municipais.





COMUNICADO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

A Prefeitura Municipal de Araguari, através da Secretaria Municipal de Planejamento Orçamento e Habitação e da Procuradoria Geral do Município, cumprindo o disposto na Lei 10.257/2001 bem como em atendimento ao que estabelece a Lei Complementar Municipal nº 166/2020 (Plano Diretor) convida a população em geral, representante de diversas entidades de classe, associações e clubes de serviço para audiência pública que analisará a atualização da legislação municipal. As audiências serão realizadas nos dias 19 e 26 de abril de 2022 as 15:00 horas no auditório do SICOOB/ARACOOP, situado na Rua Jaime Gomes, 283 – Centro, sendo discutidas as seguintes normas:

Dia 19/04/2022 – Lei de Zoneamento, uso e ocupação de solo e Código de Obras.

Dia 26/04/2022 – Lei de Parcelamento de solo; Lei de Perímetro Urbano; Lei do Sistema Viário; Código de Posturas.

A população poderá participar com questionamentos e sugestões sobre a Leis que estabelecem as diretrizes e condutas que serão seguidas pela Administração pública municipal nos próximos anos. A sua presença é fundamental para a discussão das normas que irão direcionar as ações dos órgãos municipais.





COMUNICADO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

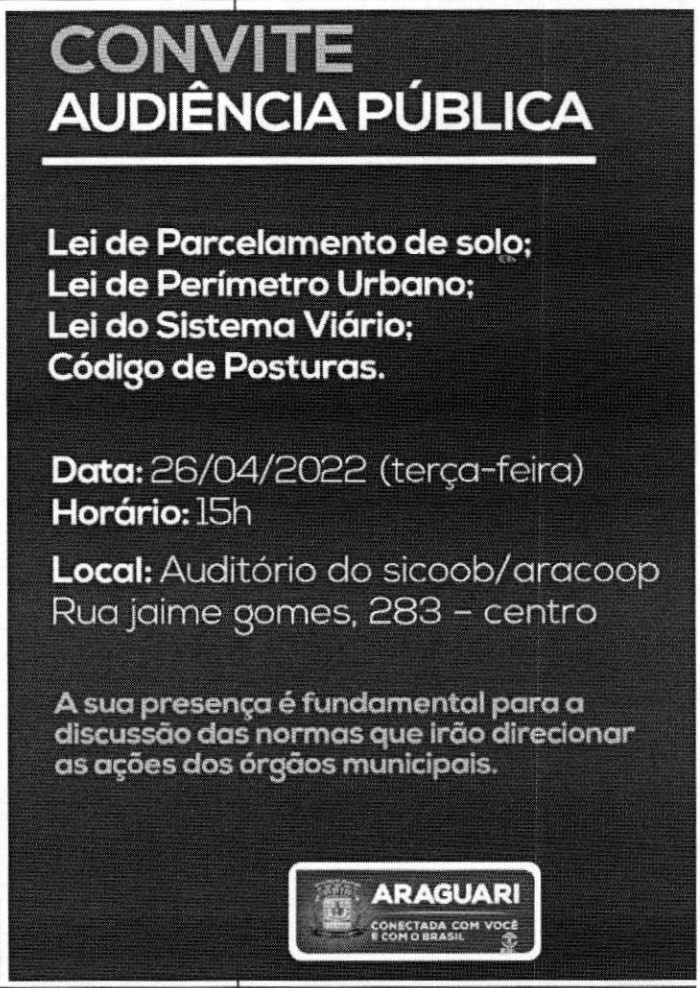
A Prefeitura Municipal de Araguari, através da Secretaria Municipal de Planejamento Orçamento e Habitação e da Procuradoria Geral do Município, cumprindo o disposto na Lei 10.257/2001 bem como em atendimento ao que estabelece a Lei Complementar Municipal nº 166/2020 (Plano Diretor) convida a população em geral, representante de diversas entidades de classe, associações e clubes de serviço para audiência pública que analisará a atualização da legislação municipal. As audiências serão realizadas nos dias 19 e 26 de abril de 2022 as 15:00 horas no auditório do SICOOB/ARACOOP, situado na Rua Jaime Gomes, 283 – Centro, sendo discutidas as seguintes normas:

Dia 19/04/2022 – Lei de Zoneamento, uso e ocupação de solo e Código de Obras.

Dia 26/04/2022 – Lei de Parcelamento de solo; Lei de Perímetro Urbano; Lei do Sistema Viário; Código de Posturas.

A população poderá participar com questionamentos e sugestões sobre a Leis que estabelecem as diretrizes e condutas que serão seguidas pela Administração pública municipal nos próximos anos. A sua presença é fundamental para a discussão das normas que irão direcionar as ações dos órgãos municipais.





RATIFICAÇÃO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO
Ratifica o ato de Dispensa de Licitação nº 20/2022 no caso mencionado.

CONTRATADA	OBRA SECA LTDA
ENDEREÇO:	RUA CEARA, Nº 1.652, SALA 01, BAIRRO UMUARAMA
CIDADE/ESTADO:	UBERLANDIA/MG
CEP:	38.405-315
CNPJ	04.664.221/0001-15
OBJETO	Contratação de empresa especializada em eliminar vazamentos através de Injeção de Poliuretano diretamente nas trincas, pelo lado de fora, sem a necessidade de esvaziar os reservatórios.
DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	FICHA 1010-03.02.20.00.17.512.0027.07.1.025.3.3.90.39.00.00
VALOR GLOBAL ESTIMADO DO CONTRATO	R$ 23.000,00 (Vinte e três mil reais)

SAE – Superintendência de Água e Esgoto; Araguari-MG, 13 de abril de 2022.
CLAUDIA ELIANE BARBOSA DE MELO
Superintendente – SAE

FAEC

EXTRATO PARA PUBLICAÇÃO

Contratada: J.P.S SERVIÇOS OBRAS E CONSERVAÇÃO EIRELLI, CNPJ: 31.005.921/0001-70, CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº. 014/2022 – ADESÃO A ATA DE EREGISTRO DE PREÇOS N. º 001/2022 – PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 029/2022 – Objeto: ADESÃO A ATA DE REGISTRO DE PREÇOS 019/2021-ORIUNDA DO PREGÃO ELETRONICO 022/2021, PROCESSO N° 789/2021, QUE TEM COMO ORGÃO GESTOR A SUPERINTENDÊNCIA DE AGUA E ESGOTO- SAE DE ARAGUARI- MG, VISANDO A EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE ROÇADA COM CAPINA MANUAL DE TERRENO (ACEIRO), ROÇAGEM MECÂNICA, PODE DE ARVORES, REMOÇÃO E TRANSPORTE DE ENTULHO (EM CAÇAMBA), NAS EDIFICAÇÕES DA FUNDAÇÃO ARAGUARINA DE EDUCAÇÃO E CULTURA - FAEC. VALOR TOTAL ESTIMADO: R$ R$ 114.996,47 (Cento e quatorze mil e novecentos e noventa e seis reais e quarenta e sete centavos). VIGÊNCIA: 12 (doze) meses. Fundação Araguarina de Educação e Cultura – FAEC, Araguari – MG, 18 de abril de 2022 - DIOGO MACHADO CUNHA E SOUSA - PRESIDENTE DA FAEC.

TERMO DE RATIFICAÇÃO

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 009/2022
PROCESSO: 025/2022

Espécie: Contratação Direta através de Dispensa de Licitação com fundamento no Artigo art. 75, II, da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e Decreto Municipal nº 116/2021 e suas alterações posteriores. Contratada: PAULO HENRIQUE DE CASTRO 09403702630, N.Fant: L DOIS COMUNICAÇÃO WEB, Rua , nº116, Bairro Goias, Araguari-MG, CEP: 38.442-202, CNPJ: 27.073.911/0001-03. Objeto: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA LOCAÇÃO DE LICENÇA DE USO, POR TEMPO DETERMINADO, DE SISTEMA WEB PARA O PORTAL DA FUNDAÇÃO ARAGUARINA DE EDUCAÇÃO E CULTURA (FAEC), SEGUINDO OS PADRÕES WEB ACESSÍVEIS PARA COMPUTADORES, CELULARES E COMPUTADORES DE MÃO, COM A CONSTRUÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DE PÁGINAS DINÂMICAS E ADMINISTRÁVEIS PELO PRÓPRIO USUÁRIO, COM MANUTENÇÃO, SERVIÇOS ONLINE, FERRAMENTAS DE BUSCA E SISTEMAS DE COMUNICAÇÃO COM O USUÁRIO E DEMAIS FERRAMENTAS QUE VIEREM A SER SOLICITADOS PELA LEGISLAÇÃO FEDERAL, ESTADUAL E MUNICIPAL, PELO PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES. Dotação Orçamentária: Ficha – 1033, Classificação Orçamentária: 04.04.17.00.13.122.0002.01.2.015.3.3.90.39.00.00, Valor Global Estimado do Contrato: R$ 15.600,00 (Quinze mil e seiscentos reais). Fundação Araguarina de Educação e Cultura – FAEC, Araguari – MG, 18 de abril 2022.

TERMO DE RATIFICAÇÃO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº. 009/2022 - PROCESSO: 042/2022

Espécie: Contratação Direta através de Inexigibilidade de Licitação com fundamento no Artigo 25, Inciso II, combinado com artigo 13, inciso VI, e suas posteriores alterações da Lei n. º 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações posteriores. Contratado: LIVIA MARIA MOREIRA DE MORAIS 09634445659, CNPJ: 45.302071/0001-87, sediada à Rua Professor Arduino Bolivar, nº 348, Bairro Santo Antônio, Belo horizonte - MG, CEP: 30.350-140. Objeto: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM MINISTRAR CURSOS DE CAPACITAÇÃO E APERFEIÇOAMENTO TÉCNICO AOS SERVIDORES DA FUNDAÇÃO ARAGUARINA DE EDUCAÇÃO E CULTURA – FAEC, COM FINALIDADE DE APERFEIÇOAMENTO DOS QUADROS DO PROGRAMA ICMS PATRIMÔNIO CULTURAL E PROCESSOS DE TOMBAMENTO DE BENS NO MUNICIPIO DE ARAGUARI – MG. Dotação Orçamentária: Ficha – 1103, Classificação Orçamentária: 04.04.40.00.13.392.0024.08.2.171.3.3.90.39.00.00, Valor Global Estimado do Contrato: R$ 1.497,00 (Mil quatrocentos e noventa e sete reais). Fundação Araguarina de Educação e Cultura – FAEC, Araguari – MG, 18 de abril de 2022.
Diogo Machado Cunha e Sousa
Presidente da FAEC.

COMUNICADO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

A Prefeitura Municipal de Araguari, através da Secretaria Municipal de Planejamento Orçamento e Habitação e da Procuradoria Geral do Município, cumprindo o disposto na Lei 10.257/2001 bem como em atendimento ao que estabelece a Lei Complementar Municipal nº 166/2020 (Plano Diretor) convida a população em geral, representante de diversas entidades de classe, associações e clubes de serviço para audiência pública que analisará a atualização da legislação municipal. As audiências serão realizadas nos dias 19 e 26 de abril de 2022 as 15:00 horas no auditório do SICOOB/ARACOOP, situado na Rua Jaime Gomes, 283 – Centro, sendo discutidas as seguintes normas:

Dia 19/04/2022 – Lei de Zoneamento, uso e ocupação de solo e Código de Obras.

Dia26/04/2022–LeideParcelamentodesolo;LeidePerímetroUrbano;LeidoSistemaViário;CódigodePosturas.
A população poderá participar com questionamentos e sugestões sobre a Leis que estabelecem as diretrizes e condutas que serão seguidas pela Administração pública municipal nos próximos anos. A sua presença é fundamental para a discussão das normas que irão direcionar as ações dos órgãos municipais.



DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 011/2022
PROCESSO: 039/2022
AUTORIZAÇÃO DE FORNECIMENTO DE MATERIAIS:0003214

Nota de Empenho: 2022NE0000132 – Fundação Araguarina de Educação e Cultura – FAEC – FAVORECIDO: LINHA BORD LTDA ME, CNPJ: 03.524.968/0001-05 - HISTÓRICO – AQUISIÇÃO DE CAMISETAS, PARA UTILIZAÇÃO NOS EVENTOS DE PROMOÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA CULTURA, ARTES E PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO PELA FUNDAÇÃO ARAGUARINA DE EDUCAÇÃO E CULTURA – FAEC. Ficha – 1031, Classificação Orçamentária: 04.04.17.00.1 3.122.0002.01.2.015.3.3.90.30.00.00, Valor Total da Nota de Empenho: R$ 3.200,00 (Três mil e duzentos reais). Fundação Araguarina de Educação e Cultura – FAEC, Araguari – MG, 01 de abril de 2022.

Diogo Machado Cunha e Sousa
Presidente da FAEC.

AVISO DE 1ª RETIFICAÇÃO DE EDITAL DE PREGÃO ELETRÔNICO Nº. 002/2022

Comunica-se aos interessados a RETIFICAÇÃO do edital do Pregão Eletrônico Nº 002/2022, publicado no Diário Oficial Eletrônico de Araguari/MG, Edição 1352, pag. 03 de 13 de abril de 2022, Jornal Gazeta do Triângulo, Edição 10.950, pag.03, de 13 de abril de 2022 e Jornal Hoje em Dia, pag. 03, de 13 de abril de 2022. A FUNDAÇÃO ARAGUARINA DE EDUCAÇÃO E CULTURA - FAEC, por meio de seu Pregoeiro e Equipe de Apoio, nomeada por força das disposições contidas na Portaria n 011/2021 do dia 23 de abril de 2021, com base no Processo Administrativo n. 014/2022, RETIFICA: I - Retificação do Edital do Pregão Eletrônico nº002/2022, no Item 17.9 do referido Edital. ONDE SE LÊ: 17.9. O valor global estimado para a presente contratação é de R$ 90.560,11 (Noventa mil e quinhentos e sessenta reais e onze centavos), ... LEIA-SE: 17.9. O valor global estimado para a presente contratação é de R$ 90.602,74 (Noventa mil e seiscentos e dois reais e setenta e quatro centavos), ... OS DEMAIS ITENS E SUBITENS DO CITADO EDITAL PERMANECEM INALTERADOS. Comunicamos ainda que considerando que tais alterações não impactam na formulação das propostas, mantém-se a data inicialmente marcada para a disputa, 04/05/2022, 09:00. O edital Retificado encontra se disponível no endereço eletrônico www.faec.araguari.mg.gov.br/licitacoes. e www.licitanet.com.br ou quanto a esclarecimentos (dúvidas), através de email: : licitacoesecompras@faec.araguari.mg.gov.br - telefone (34) 3690-3220.

Araguari, 20 de abril de 2022.

LUÍS SERGIO DE OLIVEIRA
Pregoeiro

PORTARIA Nº 012/2022

"NOMEIA COMISSÃO DE SINDICÂNCIA E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

O Presidente da Fundação Araguarina de Educação e Cultura - FAEC, no uso das suas atribuições legais que lhe são próprias e,

CONSIDERANDO que os atos da Administração Pública devem se pautar pelos princípios da legalidade, moralidade, impessoalidade, dentre outro;

CONSIDERANDO o princípio da independência das instâncias, em que a apuração de condutas na seara administrativa não obsta a responsabilidade civil e/ou criminal;

CONSIDERANDO a necessidade de nomear uma Comissão Especial de Sindicância no âmbito desta Autarquia, a fim averiguar possíveis descumprimento contratual no restauro do telhado do Palácio dos Ferroviários em Araguari – MG.

CONSIDERANDO, ainda, que a Administração Pública deve respeitar sempre o princípio da Ampla Defesa e do Contraditório, sempre resguardando a integridade física e moral de cada servidor desta Autarquia;

RESOLVE:

Art. 1º - Nomear Comissão Especial de Sindicância, no âmbito interno da FAEC.

Art. 2º - Ficam nomeados para compor a presente Comissão os seguintes servidores e respectivos cargos:

PRESIDENTE:

- JALES MARTINS RODRIGUES: Matricula: 227.083

MEMBROS:

- LUIS SÉRGIO DE OLIVEIRA: Matricula: 227.085
- JULIANO SANTANA GUIMARÃES: Matricula: 227.084

Art. 3º - O procedimento aplicado será o previsto na Lei nº. 6.238/2019, além disso, subsidiariamente, naquilo em que a referida Lei for omissa, aplicar-se-á a Lei nº. 9784/95 (Lei dos Processos Administrativos no âmbito federal), bem como a resolução nº 001/2021 (Regras Procedimentos Administrativos);

Art. 4º - Ficam delegados os inerentes poderes à Comissão ora constituída de requisitar documentos, inquirir testemunhas, solicitar informações e tudo mais que for necessário ao desempenho das funções, inclusive atuação fora do horário de expediente normal da Administração Municipal.

Art. 5º - Revogadas as disposições em contrário, a presente Portaria entra em vigor na data de sua publicação, a ocorrer mediante a afixação no quadro de avisos da FAEC.

Araguari, 20 de abril de 2022

DIOGO MACHADO CUNHA E SOUSA
Presidente da Faec

COMUNICADO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

A Prefeitura Municipal de Araguari, através da Secretaria Municipal de Planejamento Orçamento e Habitação e da Procuradoria Geral do Município, cumprindo o disposto na Lei 10.257/2001 bem como em atendimento ao que estabelece a Lei Complementar Municipal nº 166/2020 (Plano Diretor) convida a população em geral, representante de diversas entidades de classe, associações e clubes de serviço para audiência pública que analisará a atualização da legislação municipal. As audiências serão realizadas nos dias 19 e 26 de abril de 2022 as 15:00 horas no auditório do SICOOB/ARACOOP, situado na Rua Jaime Gomes, 283 – Centro, sendo discutidas as seguintes normas:

Dia 19/04/2022 – Lei de Zoneamento, uso e ocupação de solo e Código de Obras.

Dia26/04/2022–LeideParcelamentodesolo;LeidePerímetroUrbano;LeidoSistemaViário;CódigodePosturas.

A população poderá participar com questionamentos e sugestões sobre a Leis que estabelecem as diretrizes e condutas que serão seguidas pela Administração pública municipal nos próximos anos. A sua presença é fundamental para a discussão das normas que irão direcionar as ações dos órgãos municipais.



www.LeisMunicipais.com.br

Versão consolidada, com alterações até o dia 16/03/2021

LEI COMPLEMENTAR Nº 129, DE 25 DE ABRIL DE 2016.

DISPÕE SOBRE OS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FECHADOS URBANOS NO MUNICÍPIO DE ARAGUARI, DANDO OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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

Art. 1º Esta Lei Complementar tem a finalidade de regulamentar o parcelamento do solo urbano no território municipal, através de Condomínios Residenciais Fechados Urbanos, a fim de adequá-los às disposições da legislação federal e estadual, e às particularidades do Município de Araguari.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano através de Condomínios Residenciais Fechados Urbanos será permitido em toda área definida como perímetro urbano do Município de Araguari, atendendo aos parâmetros definidos nesta Lei Complementar, no Plano Diretor e no Código de Obras, bem como na legislação específica.

§ 1º Todo projeto de parcelamento do solo através de Condomínios Residenciais Fechados Urbanos será submetido à análise e aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação, através do Departamento de Planejamento Urbano, e das Secretarias Municipais de Obras e de Meio Ambiente, depois de ouvidos os órgãos e concessionárias de serviços públicos responsáveis pela gerência de implantação de equipamentos urbanos e comunitários e, atendidos os parâmetros definidos pela legislação específica, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Obras do Município e no Plano Diretor.

§ 2º Para a constituição de Condomínios Residenciais Fechados Urbanos, admitem-se, como forma de reorganização de terrenos já parcelados, o remembramento de terrenos, bem como novos parcelamentos, excetuadas as situações consolidadas até a edição da presente Lei Complementar.

§ 3º Equivale à área de perímetro urbano, o perímetro definido como sede do Município e dos Distritos.

Art. 3º Fica vedado o parcelamento do solo através de Condomínio Residencial Fechado Urbano:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra enchentes e inundações;

II - em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento (30%), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes, ou ainda salvo a apresentação de laudo ou estudo de viabilidade;

III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

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

V - em áreas verdes, reservas legais ou áreas de preservação ambiental e ecológica;

VI - em áreas onde tecnicamente não seja possível a instalação de equipamentos urbanos;

VII - em áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos.

Art. 4º Entende-se por condomínio residencial fechado o conjunto de moradias dispostas horizontal ou verticalmente, com acesso único e controlado, formando área fechada em todo o seu perímetro, com no mínimo dois metros e vinte centímetros (2,20m) de altura, com as seguintes características:

I - o objeto de direito de propriedade é constituído por uma fração ideal de terreno, das partes comuns e mais a unidade autônoma;

II - as vias de comunicação, praças, áreas verdes, espaços livres internos e aos espaços destinados às construções de uso comum do condomínio são de propriedade de todos os condôminos, os quais terão uma fração ideal nestes logradouros comuns;

III - o perímetro de área do condomínio é fechado e o acesso ao seu interior está sujeito à fiscalização condominial;

IV - o registro de condomínio fechado está regulamentado e definido pelo Código Civil, nos artigos 1.331 e seguintes, no artigo 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no artigo 1º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, e Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

V - os lotes terão área mínima de 200,00m² (duzentos metros quadrados);

VI - os lotes deverão ter testada mínima de 10,00m (dez metros);

VII - os lotes deverão ter medidas laterais mínimas de 20,00m (vinte metros);

VIII - todos os lotes deverão ter frente para via de circulação;

IX - possuir uma vaga para estacionamento por unidade autônoma, quando se tratar de condomínio residencial vertical;

X - a Taxa de Ocupação (TO), o Índice de Aproveitamento (IA) e a Volumetria (VOL), aplicável aos lotes residenciais serão estabelecidos na legislação específica, segundo as diretrizes aprovadas para o empreendimento;

XI - o número de unidades autônomas habitacionais do empreendimento deverá ser igual ou maior do que vinte (20).

§ 1º Em condomínios residenciais fechados fica permitida a unificação de lotes (remembramento), desde que sejam respeitados os parâmetros mínimos estabelecidos por esta Lei Complementar.

§ 2º Fica vedado o desmembramento posterior dos lotes.

§ 3º É obrigatória à elaboração de projeto e implantação, pelo proprietário do condomínio residencial fechado urbano, de áreas verdes e equipamentos urbanos, segundo as diretrizes aprovadas pela Prefeitura Municipal de Araguari.

§ 4º O proprietário do condomínio residencial fechado ou os condôminos arcarão com o consumo de energia elétrica da iluminação pública.

§ 5º As decisões das assembleias condominiais subordinam-se aos dispositivos constantes desta Lei Complementar.

Art. 5º Os projetos de Condomínios Residenciais Fechados Urbanos, a serem implantados em áreas ainda não loteadas, deverão destinar no mínimo dez por cento (10%) da área total do terreno para área verde (recreação e lazer), e cinco por cento (5%) destinada à implantação de equipamentos comunitários, observado o parágrafo único do art. 58, da Lei Complementar nº 34, de 28 de dezembro de 2004.

§ 1º O proprietário poderá optar por destinar a área relativa aos equipamentos comunitários (área institucional) fora da região de implantação do condomínio, podendo compensar o mesmo percentual, em área carente de equipamentos dessa natureza no Município, e apontada à região pelo órgão competente no momento da emissão das diretrizes.

§ 2º Para a implantação do condomínio residencial fechado, o empreendedor deverá fazê-lo obedecendo à continuidade do sistema viário básico, deixando livre o acesso às vias de maior hierarquia.

§ 3º Os condomínios residenciais fechados deverão reservar área com acesso externo, para bolsão de carga e descarga de lixo domiciliar.

§ 4º Fica a critério do condomínio, facultado reservar áreas, destinadas exclusivamente a equipamentos comunitários, comerciais e de serviços internos para atender sua demanda e dos próprios, sendo que, neste caso, a manutenção desses equipamentos é de total responsabilidade dos condôminos.

Art. 6º Não será permitida a interrupção de projeção das vias coletoras, arteriais, estruturais e rápidas, de acordo Lei de Sistema Viário Básico (LSVB), quando da elaboração do projeto e execução dos Condomínios Residenciais Fechados Urbanos.

Parágrafo único. Para a implantação de vias locais, o empreendedor deverá seguir os parâmetros definidos na LSVB, não sendo necessária a continuidade das vias locais já consolidadas no entorno.

Art. 7º O interessado na implantação de Condomínio Residencial Fechado Urbano deverá solicitar as diretrizes prévias ao Município e, para a aprovação do projeto, deverá seguir as mesmas etapas dos loteamentos convencionais, apresentando, para este fim, requerimento de solicitação de diretrizes para implantação de Condomínio Residencial Fechado Urbano, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel, promessa de compra e venda, cessão de direito ou de permuta, devidamente registrado no Registro de Imóveis, acompanhado de autorização do proprietário;

II - descrição sucinta do condomínio residencial com suas características principais, em especial, a indicação dos usos a que se destina o empreendimento e o número de lotes previstos;

III - planta de situação, contendo a localização da gleba e os equipamentos urbanos e comunitários existentes num raio de 1.000m (um mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias às mesmas.

§ 1º Constatada a inviabilidade de suporte de infraestrutura existente na área de implantação do condomínio, o ônus para sua adequação será de total responsabilidade do empreendedor.

§ 2º A Prefeitura Municipal expedirá as diretrizes para implantação do Condomínio Residencial Fechado Urbano, informando a viabilidade ou não de implantação, além das normas técnicas para cada projeto complementar de infraestrutura.

~~§ 3º As informações contidas nas diretrizes para implantação de Condomínio Residencial Fechado Urbano terão~~

~~validade por um ano, a contar da data de expedição.~~

§ 3º As informações contidas nas diretrizes para implantação de condomínio residencial fechado urbano vigorarão pelo prazo máximo de 4 (quatro) anos, a contar da data de expedição. (Redação dada pela Lei Complementar nº 180/2021)

~~Art. 8º A área máxima interna dos Condomínios Residenciais Fechados Urbanos é de três (3) hectares para condomínio vertical e de vinte (20) hectares para o condomínio horizontal.~~

Art. 8º A área máxima interna dos condomínios residenciais fechados urbanos é de três (3) hectares para condomínio vertical e de quarenta (40) hectares para condomínio horizontal.

Parágrafo único. Para o cálculo da área máxima interna dos condomínios residenciais urbanos, serão desconsiderados os percentuais mínimos de área verde e equipamentos comunitários descritos no art. 5º, desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2020)

Art. 9º O projeto urbanístico de Condomínio Residencial Fechado Urbano obedecerá aos seguintes parâmetros:

I - o acesso entre a via pública e a parte fechada deverá contar com dispositivos para acomodação do fluxo de veículos, através de uma marginal, de forma a garantir o livre trânsito da via pública;

II - as áreas verdes dentro do condomínio corresponderão, no mínimo, a dez por cento (10%) da área total interna do terreno;

III - o estacionamento do condomínio poderá ser através de bolsão ou vagas autônomas para cada unidade habitacional;

IV - em todo o perímetro do condomínio, deverá ser garantida a acessibilidade, conforme NBR 9050/2004;

V - não será permitida a construção de muro frontal nos lotes, com altura superior a 1 m (um metro);

VI - o afastamento frontal deverá ser de, no mínimo, 3 m (três metros), medidos a partir da divisa frontal do lote;

VII - deverá ser garantida uma faixa verde permeável, lindeira as vias e junto ao meio-fio, de trinta por cento (30%), da largura das calçadas, podendo estas serem computadas como área verde;

VIII - demais parâmetros deverão ser previstos em ato do Poder Executivo.

Art. 10 Será de inteira responsabilidade do proprietário ou da associação dos condôminos a obrigação de desempenhar:

I - os serviços de manutenção das árvores e podas;

II - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito em conformidade com o Código de Trânsito Brasileiro;

III - a separação por tipo, ou seja, coleta seletiva e remoção de lixo domiciliar interna;

IV - a limpeza das vias públicas internas;

V - a implantação e manutenção de equipamentos de prevenção e combate a incêndios ou sinistros;

VI - a manutenção e conservação da rede de água potável, água pluvial, esgoto sanitário, pavimentação asfáltica e de iluminação pública;

VII - a segurança interna;

VIII - outros serviços e obras internas.

§ 1º Será garantida a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades do Poder Público que zelam pela fiscalização, segurança e bem-estar da população no interior do condomínio, no exercício de seu regular poder de polícia.

§ 2º A associação dos condôminos poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar entidades públicas ou privadas.

Art. 11 A fim de dar a devida publicidade ao regulamento da vida comunitária e de uso de espaços livres, documento este assinado por todos os adquirentes dos lotes, para que todos os futuros adquirentes, nas alienações ou credores, na constituição de direitos reais sobre esses lotes possam tomar conhecimento das obrigações assumidas pelos proprietários, a associação dos condôminos deverá providenciar, com base no disposto na Lei de Registros Públicos, a averbação do regulamento na matrícula do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Araguari.

Art. 12 Revogadas as disposições em contrário, esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 25 de abril de 2016.

Raul José de Belém
Prefeito

Eliane Gussoni Queiroz
Secretária de Planejamento, Orçamento e Habitação

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

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 17/03/2021