LEI Nº 6.964, DE 12 DE ABRIL DE 2022.

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS INSERIDOS NAS ZONAS URBANAS ESPECIAIS DE CHACREAMENTO (ZUEC'S) DO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo do Município de Varginha, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu em seu nome, sanciono a seguinte Lei.

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A regularização dos parcelamentos do solo inseridos nas Zonas Urbanas Especiais de Chacreamento (ZUEC) definidas pelo Plano Diretor (Lei Complementar Municipal nº 9 de 10 de dezembro de 2020), será feita mediante regularização fundiária nos moldes discriminados nesta Lei e, no que couber, nas Leis Federais nº 4.591/1964, nº 6.766/1979, nº 11.977/2009 e nº 13.465/2017.

Art. 2º Caberá ao interessado, empreendedor, chacreador ou proprietário de chácaras de moradia ou recreio existentes no Município, requerer, junto à Prefeitura Municipal de Varginha, no prazo máximo e improrrogável de 01 (hum) ano, contados da data da publicação da presente Lei, a regularização do referido parcelamento, o que deverá ser feito por meio de protocolo formal de requerimento acompanhado de documentos comprobatórios junto à Prefeitura Municipal.

Art. 3º Serão passíveis de regularização os chacreamentos já consolidados há mais de 05 (cinco) anos.

§ 1º A comprovação da consolidação temporal estabelecida no *caput* se dará com apresentação e validação dos seguintes documentos:

a) Título de propriedade comprovando a aquisição de fração da gleba há mais de 05 (cinco) anos;

b) Contrato de compromisso de compra e venda registrados ou com firma reconhecida em cartório, comprovando a aquisição no prazo mínimo estabelecido no *caput*.

§ 2° O requerente poderá valer-se de outros meios de prova em Direito admitidos, sendo que as provas diversas apresentadas serão criteriosamente analisadas a fim de se comprovar se houve a consolidação do parcelamento, sendo que o requerente será responsabilizado nas esferas administrativa, civil e/ou criminal em caso de as informações prestadas não serem verdadeiras.

§ 3° Os parcelamentos que não estiverem inseridos em ZUEC dependerão de reclassificação prévia nos moldes do art. 161 da Lei Complementar Municipal n° 09/2020 (Plano Diretor do Município de Varginha).

Art. 4° Para efeito de regularização da gleba parcelada, far-se-á necessário que o requerimento a que alude o artigo anterior esteja instruído, obrigatoriamente, com os seguintes requisitos:

I - Certidão atualizada da matrícula do imóvel, com data de expedição inferior a 30 (trinta) dias, acompanhada do memorial descritivo da área total constante da mesma;

II - Levantamento planialtimétrico contendo indicação dos cursos d´água, nascentes, áreas de preservação permanente e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na área;

III - indicação das estradas e servidões existentes.

Art. 5° A partir da abertura do processo administrativo, a Administração Pública terá um prazo de até 180 (cento e oitenta) dias para analisar e classificar a Regularização Fundiária Urbana - REURB, possibilitando seu prosseguimento, ou indeferir o requerimento apresentado, sempre de forma fundamentada e especificando, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

Art. 6° Não será permitida a regularização do parcelamento de solo nos seguintes casos:

I - terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;

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

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

IV - terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;

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

VI - áreas de preservação permanente e áreas de reservas legais registradas;

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

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

Art. 7° A gleba objeto de regularização deverá ser dotada das seguintes infraestruturas:

I - escoamento de águas pluviais;

II - sistema de captação de água aprovado pelo(s) órgão(s) competente(s) ou termo de dispensa emitido pelo mesmo;

III - escoamento sanitário, sendo proibido seu lançamento "*in natura*" em rios, cursos d´agua, lagos ou represas naturais ou artificiais, devendo, necessariamente, ocorrer a instalação e/ou regularização de fossa séptica aprovada pelos órgãos competentes;

IV - energia elétrica;

V - definição sobre a destinação dos resíduos sólidos;

VI - vias de acesso à propriedade de terra batida ou pavimentação impermeabilizada ou semi-impermeabilizada, devendo estas estarem articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local;

VII - cerca divisória ou outro meio físico de delimitação que propicie o integral isolamento da área objeto de regularização, sempre que possível;

VIII - isolamento da Área de Preservação Permanente, caso haja.

Parágrafo único. Se a gleba ainda não possuir energia elétrica, o Município, durante o processo de regularização fundiária, expedirá, se houver solicitação do requerente, termo de autorização para apresentação junto à Concessionária de Energia Elétrica a fim de sua instalação.

Art. 8° O ônus da implantação e execução dos projetos de regularização fundiária é de total responsabilidade do empreendedor/chacreador.

Art. 9° O processo administrativo de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os

acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

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

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

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

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

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

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

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

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

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

Art. 10. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, as indicações:

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

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

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

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

V - de eventuais áreas já usucapidas;

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

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

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

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

Parágrafo único. Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ARTs e/ou Registro de Responsabilidade Técnica RRT's.

Art. 11. Todos os processos administrativos de regularização fundiária serão submetidos à apreciação do Conselho da Cidade (CONCIDADE), que emitirá parecer.

Art. 12. O empreendedor/chacreador elaborará o Estudo de Impacto Ambiental - EIA e/ou Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, quando necessário, a partir das diretrizes definidas pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SEPLA) e da análise do CONCIDADE, embasando-os nas legislações ambientais federal, estadual e municipal, e incorporando-os ao processo administrativo de regularização fundiária.

Art. 13. Aprovado o projeto, será solicitado ao empreendedor/chacreador a descaracterização/desafetação da gleba junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), para a regularização da área como área urbana especial, e será assinado o TERMO DE ACORDO entre as partes, considerando o prazo estabelecido pela SEPLA para que o empreendedor/chacreador possa executar todas as medidas de adequação para correção das desconformidades apontadas nas etapas anteriores.

Art. 14. Concluídas as obras contidas no TERMO DE ACORDO, o empreendedor/chacreador deverá solicitar ao Município que o mesmo proceda a vistoria para deferimento das mesmas.

Art. 15. Aprovadas as referidas obras, o Município emitirá o CRF - Certificado de Regularização Fundiária.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Art. 17. Revogam-se as disposições em contrário.

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

Prefeitura do Município de Varginha, 12 de abril de 2022; 139° da Emancipação Político Administrativa do Município.

VÉRDI LUCIO MELO
PREFEITO MUNICIPAL

SERGIO KUROKI TAKEISHI
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

LEONARDO VINHAS CIACCI
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE GOVERNO, INTERINO

EVANDRO MARCELO DOS SANTOS
PROCURADOR-GERAL DO MUNICÍPIO

RONALDO GOMES DE LIMA JUNIOR
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO