Ofício: nº PGM-GAB 136/2022
Assunto: encaminha projeto de lei

Araxá, 07 de junho de 2022.

Exmo. Senhor Presidente,

Encaminho em anexo projeto de lei que estabelece critérios para a regularização e implantação de chacreamentos de sítios de recreio no território do Município de Araxá.

O projeto propõe soluções para antigas demandas de empreendedores e proprietários de chacreamentos existentes em nosso município, permitindo-lhes condições de regularização e individualização de suas propriedades.

Na certeza de que esta Egrégia Casa de Leis, ao analisar o projeto de lei em tela haverá de aprová-lo, aproveitamos do ensejo para renovar a Vossa Excelência e Ilustres Pares os mais elevados protestos de estima e respeito.

RUBENS MAGELA DA SILVA
Prefeito Municipal de Araxá

Exmo. Sr.
Raphael Rios de Oliveira
D.D. Presidente da Câmara Municipal de Araxá.
NESTA

PROJETO DE LEI N.º 123 / 2022

Estabelece os critérios para a implantação e regularização dos chacreamentos constituídos por sítios de recreio e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ARAXÁ, com a graça de Deus aprova e eu, Prefeito, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Capítulo I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei estabelece os critérios para a implantação e regularização dos chacreamentos de sítios de recreio nas Zonas de Urbanização Específicas.

Art. 2º São diretrizes desta Lei:
I - garantir a função social da propriedade;
II - ordenar e controlar o uso do solo no Município de Araxá, proporcionando o crescimento urbano de maneira adequada;
III - preservar o meio ambiente e valorizar os recursos naturais;
IV - adequar a situação dos proprietários dos sítios de recreios em condições irregulares, de modo a evitar o desenvolvimento de problemas de ordem social daí decorrentes;
V - possibilitar meios que proporcionem qualidade de vida à população do Município de Araxá.

Art. 3º Somente será permitida a criação de Zona de Urbanização Específica em áreas de zona rural ou zona de expansão urbana com características eminentemente rurais.

§ 1º Parágrafo único. As Zonas de Urbanização Específicas a que se refere a presente Lei deverão se submeter, no que couber, ao disposto nas Leis Federais nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nº 10.257, de 10 de julho de 2001, nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e nº 13.465, de 11 de julho de 2017, bem como a eventuais diplomas legais que vierem a substituí-las ou alterá-las.

§2º Nas Zonas de Urbanização Específica serão destinadas à implementação de condomínios urbanísticos conforme previsão da Lei Municipal de Parcelamento do Solo, respeitadas as seguintes condições:
I - lotes com área mínima de 1.000m^2 (mil metros quadrados);
II - testada dos lotes de no mínimo 20m (vinte metros);
III - área verde de no mínimo 15% (quinze por cento);
IV - coeficiente de aproveitamento máximo de 0.6;
V - taxa de ocupação máxima de 40% (quarenta por cento);

VI - taxa de permeabilidade e índice de cobertura vegetal mínimo de 60% (sessenta por cento);
VII - limite máximo de 2 (dois) andares, compreendendo o andar térreo mais 1 (um);
VIII - afastamento frontal mínimo de 5m (cinco metros);
IX - afastamento lateral mínimo de 3m (três metros);
X - afastamento posterior mínimo de 3m (três metros).

Art. 4º As unidades referidas no art. 1º desta Lei estarão sujeitas ao Imposto Sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana, nos termos do Código Tributário Municipal.

Art. 5º Todos os custos pela regularização e execução dos projetos urbanístico e ambiental referentes ao parcelamento do solo rural para fins de regularização do chacreamento, a que se refere a presente Lei, serão de responsabilidade do condomínio/proprietário/empreendedor.

Parágrafo único. Caso necessária, a construção da via de acesso desde a estrada municipal, estadual ou federal será por conta do empreendedor, a qual deverá seguir as regras construtivas apropriadas, com compactação, encascalhamento, drenagem pluvial, cercamento, pontes e mata-burros de acordo com as necessidades.

Art. 6º Os chacreamentos a que se refere esta Lei têm fim recreativo, admitindo-se o desenvolvimento de atividades agropecuárias de natureza familiar, bem como pequenas indústrias caseiras, desde que respeitadas às normas gerais aplicáveis e seja autorizado pela convenção do condomínio.

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

Art. 7º As vias, áreas verdes, calçadas e outros espaços de uso comum pertencerão aos condôminos, nos termos previstos nesta Lei e na respectiva convenção de cada condomínio a ser implementado/regularizado.

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

Capítulo II
DO REQUERIMENTO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 8º O processo de implantação de chacreamento nos moldes preconizados na presente Lei deverá ser proposto pelo proprietário empreendedor e, quando o requerimento for de regularização de empreendimento já consolidado, poderão dar início ao processo administrativo:
I - os proprietários de glebas rurais onde houve o parcelamento de forma irregular;
II - os beneficiários da regularização, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades na área de desenvolvimento urbano;

III - os empreendedores ou incorporadores.

Art. 9º O interessado em implantar/regularizar chacreamento para os fins desta Lei deve apresentar requerimento contendo a qualificação completa da pessoa física ou jurídica requerente, inclusive endereço eletrônico e telefone (comercial, residencial e celular), solicitando as diretrizes urbanísticas, acompanhado da seguinte documentação, dentre outros exigíveis, a depender do caso concreto:
I - certidão negativa de débitos tributários federais, estaduais e municipais relativa ao imóvel onde será implantado ou implantou-se o chacreamento;
II - localização da gleba, com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro;
III - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), que demonstre as unidades autônomas, as construções, o sistema viário, as áreas de uso em comum, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do empreendimento a que se pretende regularizar;
IV - manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
V - certidão de registro atualizada do imóvel, expedida em até 90 (noventa) dias, contados do protocolo do requerimento, contendo eventuais ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 5 (cinco) anos;
VI - planta do perímetro do empreendimento objeto do pedido de implantação ou regularização em escala 1:1000 (um por mil), em 4 (quatro) vias impressas, além de uma cópia digital, contendo:
a) as divisas da gleba a ser regularizada, com a demarcação do seu perímetro, bem como a indicação de todos os confrontantes, conforme escritura pública, e os memoriais descritivos;
b) as dimensões das unidades autônomas e quadras, bem como sua numeração, além da largura das avenidas, ruas e calçadas;
c) localização de cursos d`água, nascentes, áreas de preservação permanente, áreas de preservação ambiental, olhos d`água, brejos, veredas, áreas úmidas, bem como dos demais elementos naturais existentes na gleba;
d) localização dos logradouros, espaços livres, áreas verdes, áreas destinadas ao uso comum, equipamentos urbanos e áreas de preservação permanente, quando for o caso;
e) as vias de acesso;
f) as vias de circulação interna, articuladas com as vias adjacentes oficiais, com a indicação do tipo de pavimentação, harmonizadas com a topografia local e em conformidade com as normas de sistema viário e/ou com o definido em convenção de condomínio/estatuto social;
g) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
h) os espaços vazios, devidamente cotados;
VII - memoriais descritivos;
VIII - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos condôminos, quando for o caso;
IX - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
X - cronograma físico-financeiro e planilha orçamentária da execução de serviços e da implantação das obras de infraestrutura para atender aos requisitos exigidos na presente Lei, das compensações urbanísticas, ambientais e outras;
XI - projeto técnico demonstrando o sistema de coleta e tratamento do esgoto, preferencialmente coletivo, ou a informação específica de que cada proprietário será

responsável pelo tratamento do esgoto de sua unidade autônoma, em qualquer caso indicando a localização, dimensões e técnicas usadas na estação de tratamento de esgoto ou meio alternativo aprovado por órgãos técnicos;
XII - projeto de captação, armazenamento e distribuição de água potável, com o respectivo memorial descritivo;
XIII - projeto de sinalização vertical e horizontal, com o respectivo memorial descritivo, se for o caso;
XIV - apresentação dos Responsáveis Técnicos - RTs - pela execução das obras de infraestrutura do empreendimento;
XV - projeto ambiental, no qual serão previstas medidas mitigadoras e compensatórias;
XVI - minuta da convenção de condomínio do chacreamento;
XVII - comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo, que serão calculados pelo Município tomando-se por base os mesmos parâmetros aplicáveis ao parcelamento do solo urbano;
XVIII - documentação específica para infraestrutura do sistema de abastecimento de água potável, preferencialmente coletivo;
XIX - outros documentos exigidos pelas legislações federal, estadual e municipal.

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

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

§ 3º Caso não seja possível a fixação do sistema coletivo de abastecimento de água potável e de coleta e tratamento do esgoto a que se referem os incisos XI e XII do caput do presente artigo, a implantação do sistema individual dependerá de estudo de viabilidade técnica devidamente aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 4º A coleta e o transporte de resíduos sólidos, gerados no empreendimento, serão de responsabilidade do condomínio/proprietário/empreendedor/associação até os pontos devidamente licenciados pelos órgãos competentes, arcando o responsável pela sua geração com todas as despesas para a devida destinação final.

Art. 10. É de responsabilidade do condomínio/proprietário/empreendedor/associação do imóvel a ser implantado/regularizado a construção da via de acesso à Zona de Urbanização Específica desde a estrada municipal, estadual ou federal, conforme o caso, devidamente sinalizada, a qual deverá observar as regras construtivas apropriadas, tais como compactação, cascalhamento, drenagem pluvial, cercamento, pontes, mata-burros, dentre outras necessidades de cada caso concreto.

Art. 11. Protocolado o requerimento de implantação/regularização, ele será encaminhado ao Instituto de Planejamento e Desenvolvimentos Sustentável de Araxá – IPDSA, que expedirá despacho prévio no qual avaliará a suficiência da documentação apresentada e exigirá, quando for o caso, a sua complementação, fixando prazo razoável para tanto, o qual poderá ser

estendido mediante pedido motivado do requerente para a devida análise e deliberação a autoridade municipal superior.

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

Capítulo III
DAS RESTRIÇÕES E REQUISITOS GERAIS

Art. 12. Respeitado o prescrito nas leis federais e estaduais que regulem ou venham a regular a destinação, o uso e o parcelamento do solo rural, não estão sujeitos a parcelamentos para a finalidade de regularização prevista nesta Lei os empreendimentos situados:
I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados e liberados pela autoridade ambiental competente;
III - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
IV - em áreas nas quais a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

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

Art. 13. As Zonas de Urbanização Específicas, objeto de implantação/regularização a que se refere a presente Lei, deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos, salvo impossibilidade devidamente demonstrada e motivada:
I - reserva de faixa mínima de 15,00m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio que façam divisa com rodovias, ruas, estradas, ferrovias, linhas de transmissão de energia, dutos ou canais de saneamento e suas áreas de domínio ou servidão, exceto no caso de estradas vicinais, as quais deverão ter reserva de faixa mínima de 5,00m (cinco metros) de sua margem, salvo se a legislação federal ou estadual dispuser de forma diversa;
II - articulação das vias internas com as vias públicas adjacentes, utilizando ou não vias de acesso, harmonizadas com a topografia local e com a legislação vigente que dispor sobre sistema viário, admitindo-se, a critério dos órgãos municipais, a interligação por um só ponto de acesso;
III - implantação das vias de circulação e acesso às chácaras pavimentadas (asfaltadas, calçadas, ou outro pavimento) ou não (cascalhadas e compactadas), com drenagem pluvial, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispor sobre sistema viário;
IV - identificação, por meio de placas, conforme normas de trânsito vigentes, das unidades autônomas e das vias de circulação;
V - sinalização vertical/horizontal, nos termos exigidos pela legislação de trânsito;
VI - contenção das encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico e respectivo memorial descritivo, com a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica, sob a responsabilidade de profissional habilitado;

VII - obra de escoamento de águas pluviais, compreendendo, quando necessário, as galerias e bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros exigidos pelo órgão municipal responsável, de forma a garantir a preservação do solo e do meio ambiente;
VIII - implantação de rede de distribuição de água potável, sob a propriedade e administração do condomínio/associação, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou uma alternativa viável, conforme diretrizes dos órgãos municipais/concessionárias competentes, admitido o abastecimento individual por cisternas, poços ou equivalentes, desde que atendida a legislação ambiental em vigor;
IX - implantação de rede coletora de esgoto conforme projeto aprovado pelos órgãos municipais competentes, inclusive bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou alternativa compatível, ou a implantação de sistema específico para cada unidade autônoma, como também meio alternativo aprovado por órgãos técnicos, em ambos os casos desde que garantida a qualidade ambiental, respeitada a legislação em vigor;
XI - implantação de rede de distribuição de energia elétrica, nos moldes aprovados pela empresa concessionária, com manutenção e custeio de responsabilidade exclusiva do condomínio/ proprietário/empreendedor/associação;
XII - implantação do serviço de limpeza e manutenção das vias internas e vias de acesso, as expensas do condomínio/proprietário/empreendedor/associação;
XIII - arborização das áreas comuns destinadas ao lazer e das vias de circulação, conforme legislação em vigor e diretrizes estabelecidas pelo órgão ambiental municipal competente;
XIV - tratamento dos resíduos sólidos gerados, podendo fazê-lo internamente, mediante sistemas aprovados pelos órgãos municipais, contratação de terceiros, ou, ainda, mediante entrega nos locais, dias e horários determinados pelo Poder Público Municipal;
XV - obtenção de licenciamento ambiental do empreendimento perante os órgãos ambientais competentes, ou documento que comprove a desobrigação, nos termos da legislação de regência;
XVI - cerca ou muro divisório e de fechamento em todo o perímetro do empreendimento.

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

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

§ 3º O abastecimento de água potável, a que se refere o inciso VIII do caput do presente artigo, deverá ser realizado mediante outorga emitida por órgão ambiental competente.

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

§ 5º Com o objetivo de dar cumprimento às obrigações contidas neste artigo, especialmente as referentes à implantação de rede de distribuição de água potável e rede coletora de esgoto, poderá o condomínio/proprietário/empreendedor/associação firmar parcerias ou contratar órgãos públicos ou entidades privadas, mantida, em qualquer hipótese, a sua responsabilidade

solidária pela boa execução dos serviços contratados dentro das melhores técnicas de engenharia.

Art. 14. As vias de circulação internas deverão possuir largura mínima de:
I - 11,00m (onze metros) para ruas, sendo 3,50m (três metros e meio) para cada faixa de sentido de circulação veicular e 2,00m (dois metros) para cada faixa destinada ao deslocamento de pedestres;
II - 13,00m (treze metros) para avenidas, sendo 4,50m (quatro metros e meio) para cada faixa de sentido de circulação veicular e 2,00m (dois metros) para cada faixa destinada ao deslocamento de pedestres.

Art. 15. As edificações já implantadas e consolidadas em cada unidade autônoma serão legalizadas para obtenção do alvará de "habite-se" desde que se cumpram pelo menos:
I - memorial descritivo com os dados pessoais do proprietário e os dados da gleba, com as características arquitetônicas, estruturais e hidrossanitários da edificação, com a foto colorida e a especificação de todos ambientes com sua metragem quadrada e os seus acabamentos, bem como a descrição da área permeável, sua área e o percentual em relação à própria gleba;
II - memorial descritivo com o tipo de uso da edificação e as atividades desenvolvidas na unidade autônoma, sejam exclusivamente residencial ou mista, podendo ter, além do uso residencial, o uso comercial ou industrial familiar (descrever o que produz) ou de serviços de lazer ou outras atividades que deverão ser especificadas;
III - laudo técnico que comprove a estabilidade estrutural da edificação e a destinação do esgoto;
IV - ART/RRT ou similar, quitada, do profissional habilitado responsável pela legalização cadastral;
V - garantia de permeabilidade do solo de, pelo menos, 20% (vinte por cento) da área do lote, reservando-se, pelo menos, 20% (vinte por cento) de plantio/manutenção de vegetação nativa.

Art. 16. Para a aprovação de empreendimento a ser regularizado, serão exigidos estudos ambientais, os quais serão submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente - CODEMA.

§ 1º As diretrizes para a realização dos estudos ambientais referidos no caput do presente artigo serão estabelecidas pela equipe técnica do IPDSA e aprovadas por meio de ato normativo específico elaborado pelo CODEMA.

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

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

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

Capítulo IV

DA APROVAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DOS SÍTIOS DE RECREIO

Art. 17. Somente será considerado como regularizado o sítio de recreio contido em empreendimento que atenda a todas as diretrizes estabelecidas nesta Lei, após decisão final do Chefe do Executivo no processo administrativo de regularização e subsequente edição de decreto específico de aprovação, que, inclusive, declarará a área como urbana, sendo classificada como Zona de Urbanização Específica.

Art. 18. O decreto específico a que se refere o artigo anterior deve conter:
I - nome do empreendimento;
II - identificação do proprietário/empreendedor/associação/condomínio da área territorial parcelada junto à circunscrição imobiliária;
III - área total a ser parcelada e área total computável;
IV - localização do empreendimento;
V - responsáveis técnicos pelo empreendimento;
VI - número de quadras, número de unidades autônomas, áreas verdes, áreas destinadas ao sistema viário, áreas de uso comum dos condôminos e faixas não edificáveis;
VII - garantias para fins de execução das obras de infraestrutura orçadas e aprovadas pelo IPDSA;
VIII - prazo para o registro do empreendimento;
IX - projeto da localização e implantação do empreendimento e seus respectivos anexos;
X - outras exigências e condicionantes impostas pelo Poder Público quando da aprovação do empreendimento.

Art. 19. Realizada a descaracterização e averbação referidas no presente Capítulo, o decreto de regularização do empreendimento considera-se apto a ser levado a registro, criando tantas quantas forem as matrículas imobiliárias em relação às unidades autônomas que compreendam a área territorial loteada.

Art. 20. Publicado o decreto a que se refere o art. 17, desta Lei, a Secretaria Municipal da Fazenda, Planejamento e Gestão, promoverá os lançamentos das áreas que foram objeto de parcelamento e regularização fundiária para fins de incidência do Imposto Sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana, nos termos do Código Tributário Municipal.

Art. 21. As unidades autônomas que integram o empreendimento regularizado que possuírem edificações/construções já implantadas e consolidadas deverão ser legalizadas mediante apresentação de alvarás de "habite-se" e baixa de construção para as devidas averbações, concomitantemente com o registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

Art. 22. Aprovado o projeto de regularização, o condomínio/proprietário/empreendedor/ associação prestará garantia em valor global correspondente à implantação de todas as obras de infraestrutura e serviços de urbanização a serem realizados no empreendimento, que poderá, inclusive, se dar por meio de caucionamento de unidades autônomas do chacreamento.

§ 1º A garantia referida no parágrafo anterior, em qualquer de suas modalidades, deverá corresponder ao valor dos custos estimados para a realização das obras e serviços previstos.

§ 2º Em caso de inadimplemento das obras de infraestrutura e serviços de urbanização a que se refere o caput do presente artigo, o condomínio/proprietário/ empreendedor/associação deverá requerer a prorrogação do prazo, apresentando novo cronograma de execução e planilha orçamentária, os quais serão submetidos à aprovação prévia do Município, sem prejuízo das demais sanções pertinentes.

§ 3º Serão estipuladas medidas compensatórias em razão da mora referida no parágrafo anterior, as quais serão fixadas em 2% (dois por cento) do valor das obras e serviços de infraestruturas não realizados, conforme planilha orçamentária devidamente aprovada pelo órgão municipal.

§ 4º O Município poderá liberar gradualmente a garantia caso ofertada através de unidades do próprio empreendimento, vedada à liberação nas demais modalidades.

Art. 23. O ato de regularização de obras de infraestrutura que devem ser implantadas no empreendimento somente será expedido depois do deferimento do registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e de prestadas as garantias na forma do artigo anterior.

Art. 24. A comercialização das unidades autônomas em nome do proprietário da área territorial parcelada somente poderá ocorrer após o registro do empreendimento perante o Registro de Imóveis competente.

Art. 25. Concluídas as obras constantes do projeto de implantação ou de regularização fundiária, o requerente solicitará aos órgãos municipais competentes envolvidos no processo de licenciamento que seja realizada vistoria final, de modo a se constatar se houve por parte do condomínio/proprietário/empreendedor/associação, a execução de todas as obras em estrita observância aos pareceres técnicos de aprovação.

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

Art. 26. O condomínio/proprietário/empreendedor/associação obriga-se a comprovar o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar do recebimento dos documentos afetos à sua aprovação, sob pena de cassação do ato administrativo correlato.

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

Capítulo V
DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E DO ESTATUTO SOCIAL

Art. 27. O responsável pelo empreendimento/associação/condomínio fica obrigado a:
I - instituir o condomínio, além de aprovar e registrar a respectiva convenção condominial no Cartório competente;
II - inserir cláusula, na convenção de condomínio/estatuto social, que estabeleça:

a) - a finalidade de lazer e recreio do empreendimento;
b) - ser obrigação dos adquirentes de contribuir, na proporção de sua unidade autônoma, para a manutenção das despesas do empreendimento;
III - disponibilizar a cada um dos adquirentes das unidades autônomas, de forma individualizada, todas as informações, restrições e obras de conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação, bem como cópia da minuta da convenção condominial/estatuto social;
IV - constar na escritura ou no contrato de venda de forma especificada todas as servidões aparentes ou não, que incidam sobre o empreendimento ou sobre cada unidade autônoma;
V - constar no compromisso de compra e venda e na escritura de transmissão de cada unidade autônoma que a manutenção da infraestrutura do condomínio, se for o caso, incluindo-se o fornecimento de água, energia elétrica, sinalização de trânsito, tratamento de esgoto, varrição, capina e coleta de lixo, drenagem, arruamentos, calçamentos, cercamentos, proteção e conservação da área verde, de preservação permanente e de reserva legal, bem como outros serviços que se fizerem necessários à manutenção e utilização do empreendimento, serão de responsabilidade única e exclusiva do condomínio;
VI - manter os serviços mencionados no inciso anterior até a aprovação da convenção de condomínio.

§ 1º Antes de ser levada ao registro constante no inciso I do caput deste artigo, a minuta de convenção de condomínio deverá ser examinada pelos setores técnicos do IPDSA, que poderá condicionar a aprovação da minuta à promoção das adequações necessárias na convenção condominial, de modo a garantir o cumprimento do disposto na presente Lei.

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

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

Art. 28. Da convenção de condomínio constará obrigatoriamente:
I - o quórum para as deliberações;
II - a nomeação e destituição de síndico/diretoria;
III - conselho fiscal e diretoria;
IV - a fração ideal das unidades autônomas em relação às áreas comuns;
V - as regras e limites para utilização das áreas de uso comum;
VI - as regras sobre uso e manutenção de equipamentos e prestação de serviço de uso comum, além de normas sanitárias e ambientais coletivas e de cada unidade autônoma.

Art. 29. Depois de vendidas 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas, o condomínio/proprietário/empreendedor/associação terá até 60 (sessenta) dias para convocar reunião para eleição do síndico/diretoria, nos moldes prescritos pela convenção de condomínio social, caso tal percentual ainda não tenha sido atingido.

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

Capítulo VI
DAS RESPONSABILIDADES

Art. 30. Será de inteira responsabilidade do condomínio/proprietário/empreendedor/associação, por se tratar de empreendimento consolidado sem a devida autorização, a obrigação de:
I - executar os serviços de poda e manutenção das árvores e a manutenção das áreas verdes, sempre que necessário;
II - realizar a manutenção e conservação das vias públicas de acesso e de circulação interna do empreendimento, além do calçamento e da sinalização de trânsito;
III - promover a coleta e remoção de lixo domiciliar;
IV - realizar a manutenção e conservação dos serviços de infraestrutura referentes ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública;
V - promover a limpeza das vias de circulação;
VI - executar e manter o tratamento e destinação final dos efluentes líquidos sanitários gerados no empreendimento ou unidades autônomas, a implantação de rede coletora de esgoto conforme projeto aprovado pelos órgãos municipais competentes, inclusive bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou alternativa compatível, ou a implantação de sistema específico para cada unidade autônoma, como também meio alternativo aprovado por órgãos técnicos, em ambos os casos desde que garantida a qualidade ambiental, respeitada a legislação em vigor;
VII - garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pelo bem-estar da população;
VIII - executar outros serviços que se fizerem necessários à conservação, manutenção e utilização do empreendimento.

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

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

Capítulo VII
DAS PENALIDADES

Art. 31. São passíveis de imediata interdição pelas secretarias/órgãos municipais responsáveis pela condução do processo administrativo, sem prejuízo da aplicação das multas referidas no art. 32, o seguinte:
I - a execução de atividades relativas ao parcelamento do solo rural sem a observância de prazos para a devida regularização perante a Administração Pública Municipal Direta e Indireta;
II - a execução de obras em desacordo com os projetos previamente aprovados;

III - a execução de obras em desacordo com os estudos técnicos aprovados pelos órgãos municipais que oficiaram na regularização;
IV - o descumprimento do cronograma físico-financeiro aprovado para fins de regularização.

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

Art. 32. A configuração de alguma das situações referidas nos incisos do caput do artigo anterior pelo condomínio/proprietário/empreendedor/associação, a eles serão aplicadas as seguintes sanções, isolada ou cumulativamente:
I - multa de 1 (um) UFPA por cada 1.000m^2 (mil metros quadrados) de parcelamento irregular, aplicado em fração quando for o caso;
II - interdição definitiva do empreendimento;
III - multa diária no valor de 10 (dez) UFPA, em caso de descumprimento da interdição provisória ou definitiva, até o valor de 1.000 (mil) UFPA.

§ 1º Sem prejuízo da aplicação da multa, após 6 (seis) meses de atraso, poderá o Município de Araxá buscar as medidas cabíveis para que se utilize das garantias ofertadas no sentido de implementar as obras de infraestrutura do empreendimento a ser regularizado.

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

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

Capítulo VIII
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 33. O parcelamento do solo para fins de regularização em chácaras de recreio, aprovado com base nesta Lei, deverá manter suas características ambientais e ocupacionais originais, vedada a alteração de sua destinação, subdivisão de suas unidades autônomas ou qualquer outra ação que descaracterize o projeto original.

Art. 34. Toda unidade autônoma constituída na Zona de Urbanização Específica deverá atender, naquilo que couber, as disposições constantes do Plano Diretor do Município de Araxá/MG, da Legislação de Uso e Ocupação do Solo, de Parcelamento do Solo e de Posturas, bem como demais legislações correlatas.

Art. 35. Caso os órgãos técnicos municipais competentes verifiquem a impossibilidade de aplicação das exigências constantes da presente Lei, diante da situação concreta já

consolidada em prazo anterior à sua vigência, poderão autorizar a redução dos requisitos nela previstos, desde que o façam de maneira justificada no processo administrativo de regularização, respeitando-se as legislações estaduais e federais em vigor.

Parágrafo único. A impossibilidade de aplicação das exigências constantes desta Lei deverá ocorrer mediante parecer técnico elaborado por profissional habilitado, instruído com memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica submetido à aprovação, haja vista que o empreendimento será implantado em zonas de urbanização específica e não em zona rural, desde que observadas as diretrizes constantes das legislações vigentes, e ainda, desde que tais reduções às exigências não contrariem as diretrizes do art. 2º, desta Lei.

Art. 44. Ficam alterados os anexos I, II e III da Lei Municipal n.º 4.292/2003, passando a vigorar na forma dos anexos da presente.

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

Art. 45. Fica revogada a Lei Municipal n.º 7.373/2019.

Art. 46. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Prefeitura Municipal de Araxá, __ de _____ de 2022.

RUBENS MAGELA DA SILVA
Prefeito Municipal de Araxá

N

LEGENDA

Marco 42 - Coordenadas: 7833764,998 mS; 281966,714 mE

MACROZONEAMENTO

- Limite do Município
- I. Área Rural (AR)
- II. Unidade de Conservação de Uso Sustentável (UCUS)
- III. Área Urbana (AU)

REFERÊNCIAS CARTOGRÁFICAS

- Hidrografia
- Lagoa Permanete
- Lagoa Temporária
- Perímetro Hurbano

Fontes: Plano Diretor Estratégico de Araxá, dezembro de 2002

PERDIZES

IBIÁ

SACRAMENTO

TAPIRA

III

II

I

REPRESA DA IBIGE

Plano Diretor Estratégico de Araxá

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

MACROZONEAMENTO

ESC. 1:80.000

MAIO 2022

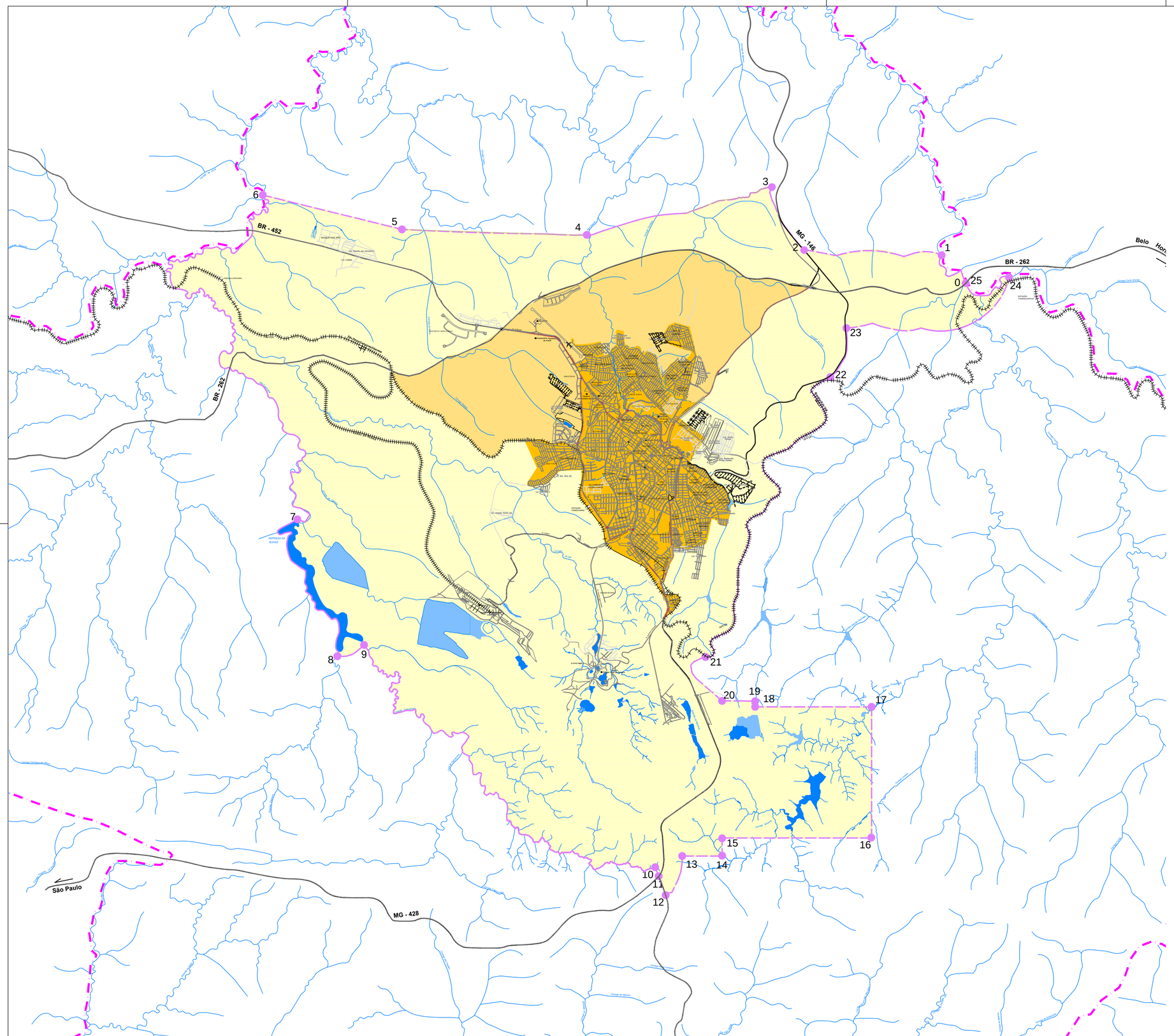
01

ANEXO

Lei 4.292 de 01 de Dezembro de 2003 com as alterações introduzidas pela Lei; 7.426 de 20 de fevereiro de 2020.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE ARAXÁ



N

LEGENDA

PERÍMETRO URBANO

- Perímetro Urbano - 229,59 km²
- Área de Urbanização Restrita (AUR) - 183,28 km²
- Área de Consolidação Urbana (ACU) - 19,82 km²
- Área de Expansão Urbana (AEU) - 26,49 km²

REFERÊNCIAS CARTOGRÁFICAS

- Hidrografia
- Lagoa Permanente
- Lagoa Temporária
- Limite do Município
- Rodovias
- Vias de Ligação Regional
- Ferrovia
- Malha Viária
- Alta Tensão

Fonte: Plano Diretor Estratégico de Araxá, dezembro de 2002

A área urbana do Distrito Sede do Município de Araxá fica delimitada conforme descrição da poligonal abaixo tendo por base a carta do Instituto de Geociências Aplicadas (IGA), da Secretaria de Ciências e Tecnologia do Estado de Minas Gerais, elaborada em 1984.

Tem início no ponto **(0)**, no encontro da poligonal de limites da área do Município de Araxá com a BR 262, seguindo para o norte pelo Ribeirão Tamanduá até o ponto **(1)**; deste ponto seguindo para oeste por uma linha imaginária paralela distante 1.000 metros da BR 262 até o encontro com o ponto **(2)**; deste ponto seguindo por uma linha imaginária paralela a MG 146 até o encontro com o ponto **(3)**; deste ponto seguindo para oeste por uma reta imaginária paralela a BR 262 até o encontro com o ponto **(4);** deste ponto seguindo para oeste por uma reta imaginária paralela distante 1.000 metros da BR 262 o ponto **(5);** deste ponto seguindo para oeste por uma reta imaginária paralela distante 1.000 metros do trecho reto da BR 452 até a divisa do município no ponto **(6)**; deste ponto seguindo pela margem direita do Rio Capivara na direção da nascente em todos os seus contornos até a represa da BUNGE no ponto **(7)**; deste ponto seguindo pela margem direita, à montante, até seu cruzamento com a estrada dos fazendeiros, no ponto **(8)**; deste ponto seguindo por essa até o encontro da mesma com o Córrego Capivarinha, no ponto **(9)**; deste ponto seguindo pela margem direita do Córrego Capivarinha até sua mais alta nascente, no ponto **(10)**; deste ponto, seguindo através de uma linha imaginária reta até o entroncamento da MG 428 com a MG 341 no ponto **(11)**; deste ponto, seguindo para o sul pela MG 341 até o ponto **(12)**; deste ponto seguindo a norte por uma linha paralela imaginária distante 500 metros da BR 341 até o encontro com o ponto **(13)**; deste ponto seguindo para leste 1.088,29 metros por uma linha reta imaginária até o ponto **(14)**; deste ponto seguindo 493,84 metros para norte até o ponto **(15)**; deste ponto seguindo 4.074,36 metros para leste até o ponto **(16)**; deste ponto seguindo 3.571,48 metros para norte até o ponto **(17)**; deste ponto seguindo 3.174,36 metros para oeste até o ponto **(18)**; deste ponto seguindo 153,73 metros para norte até o ponto **(19)**; deste ponto seguindo 902,17 metros para oeste até o ponto **(20)**; deste ponto seguindo pela divisa com a Área de Proteção Especial - APE até o encontro com a rede férrea R.F.F.S.A, no ponto **(21)**; deste ponto seguindo para norte pela via férrea em todos os seus contornos, até o encontro dessa com a MG 146 no ponto **(22)**; deste ponto seguindo para norte pela MG 146 até o ponto **(23)**; deste ponto seguindo a leste por uma linha imaginária paralela distante 1.000 metros da BR 262 até a divisa do município no ponto **(24)**; deste ponto seguindo para norte pelo Ribeirão Tamanduá até o encontro desse com a BR 262 no ponto **(25)**, coincidente com o ponto (0), onde teve início esta descrição, conforme mostrado no mapa do anexo 2.

Plano Diretor Estratégico de Araxá

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PERÍMETRO URBANO

ESC. 1:50.000

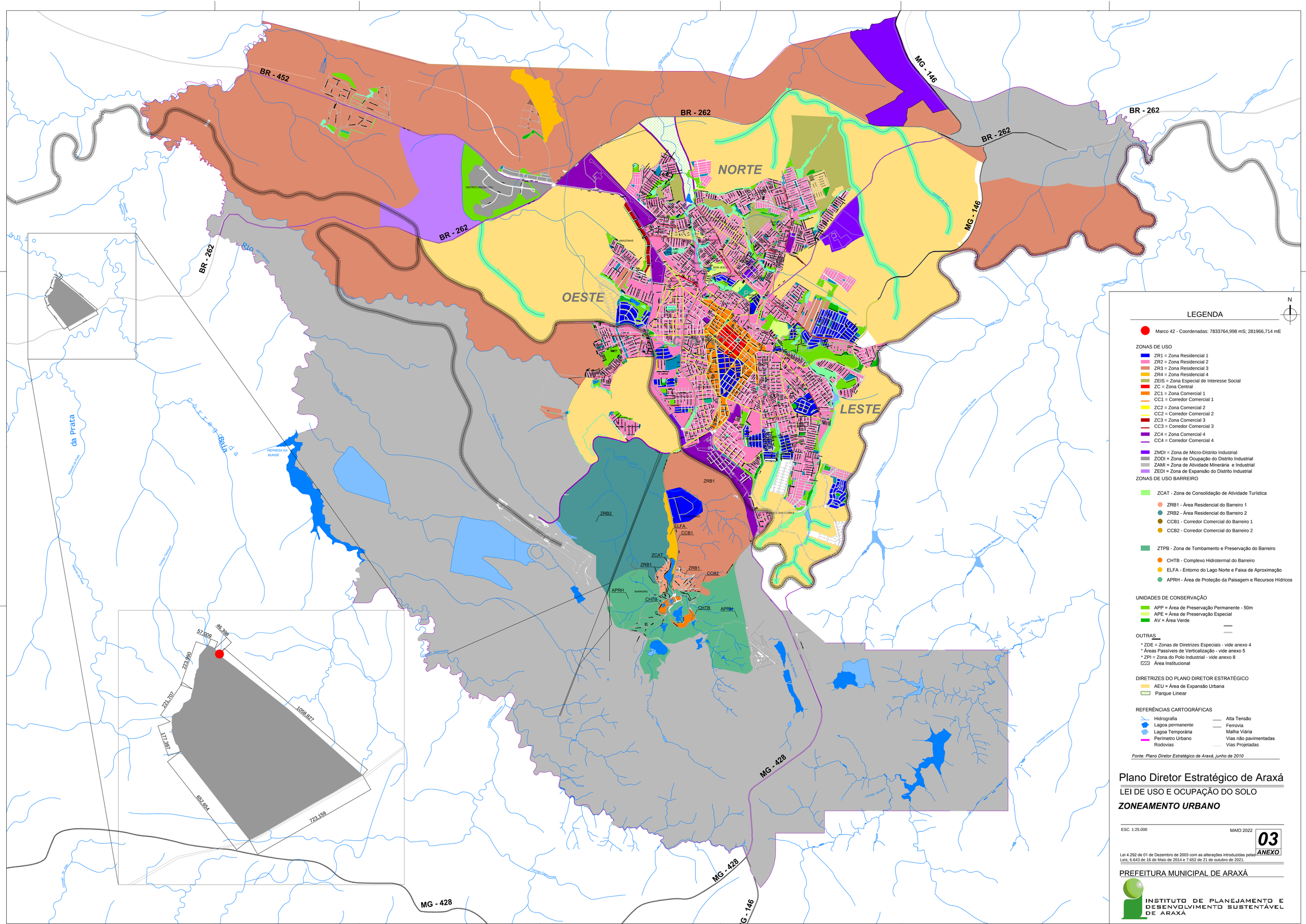
MAIO 2022

02
ANEXO

Lei 4.292 de 01 de Dezembro de 2003 com as alterações introduzidas pela Lei 5.338 de 21 de Agosto de 2008

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE ARAXÁ



N

LEGENDA

Marco 42 - Coordenadas: 7833764,998 mS; 281966,714 mE

ZONAS DE USO

- ZR1 = Zona Residencial 1
- ZR2 = Zona Residencial 2
- ZR3 = Zona Residencial 3
- ZR4 = Zona Residencial 4
- ZEIS = Zona Especial de Interesse Social
- ZC = Zona Central
- ZC1 = Zona Comercial 1
- CC1 = Corredor Comercial 1
- ZC2 = Zona Comercial 2
- CC2 = Corredor Comercial 2
- ZC3 = Zona Comercial 3
- CC3 = Corredor Comercial 3
- ZC4 = Zona Comercial 4
- CC4 = Corredor Comercial 4
- ZMDI = Zona de Micro-Distrito Industrial
- ZODI = Zona de Ocupação do Distrito Industrial
- ZAMI = Zona de Atividade Minerária e Industrial
- ZEDI = Zona de Expansão do Distrito Industrial

ZONAS DE USO BARREIRO

- ZCAT - Zona de Consolidação de Atividade Turística
- ZRB1 - Área Residencial do Barreiro 1
- ZRB2 - Área Residencial do Barreiro 2
- CCB1 - Corredor Comercial do Barreiro 1
- CCB2 - Corredor Comercial do Barreiro 2
- ZTPB - Zona de Tombamento e Preservação do Barreiro
- CHTB - Complexo Hidrotermal do Barreiro
- ELFA - Entorno do Lago Norte e Faixa de Aproximação
- APRH - Área de Proteção da Paisagem e Recursos Hídricos

UNIDADES DE CONSERVAÇÃO

- APP = Área de Preservação Permanente - 50m
- APE = Área de Preservação Especial
- AV = Área Verde

OUTRAS

- * ZDE = Zonas de Diretrizes Especiais - vide anexo 4
- * Áreas Passíveis de Verticalização - vide anexo 5
- * ZPI = Zona do Polo Industrial - vide anexo 8
- Área Institucional

DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

- AEU = Área de Expansão Urbana
- Parque Linear

REFERÊNCIAS CARTOGRÁFICAS

- Hidrografia
- Lagoa permanente
- Lagoa Temporária
- Perímetro Urbano
- Rodovias
- Alta Tensão
- Ferrovia
- Malha Viária
- Vias não pavimentadas
- Vias Projetadas

Fonte: Plano Diretor Estratégico de Araxá, junho de 2010

Plano Diretor Estratégico de Araxá

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONEAMENTO URBANO

ESC. 1:25.000

MAIO 2022

03
ANEXO

Lei 4.292 de 01 de Dezembro de 2003 com as alterações introduzidas pelas Leis; 6.643 de 16 de Maio de 2014 e 7.652 de 21 de outubro de 2021.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE ARAXÁ