PREFEITURA DE ARAGUARI
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 15/2025.

Introduz alterações na Lei Complementar nº 223, de 19 de abril de 2024, que "Dispõe sobre a Regularização de chacreamentos constituídos por sítios de recreio clandestinos/irregulares nas Zonas de Urbanização Específicas, em substituição da Lei Complementar nº 175, de 15 de dezembro de 2020, e dá outras providências."

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:

Art. 1º A Lei Complementar nº 223, de 19 de abril de 2024, que "Dispõe sobre a Regularização de chacreamentos constituídos por sítios de recreio clandestinos/irregulares nas Zonas de Urbanização Específicas, em substituição da Lei Complementar nº 175, de 15 de dezembro de 2020, e dá outras providências", passa a vigorar com estas alterações:

"

.....

Art. 4º Caberá a qualquer dos legitimados interessados, empreendedor, associação dos ocupantes e ou os próprios ocupantes, a apresentação, no prazo máximo e impreterível de até 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de publicação da alteração implementada pela presente Lei Complementar, do requerimento inicial junto ao Município de Araguari, solicitando a regularização do referido parcelamento, requerendo o protocolo de regularização da gleba e evidenciando o marco temporal de consolidação do chacreamento, para fins de aplicação do que preconiza o art. 9º, § 2º, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

.....

Art. 10. .....

.....

IV - saneamento do processo administrativo, que será orientado pela Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação, após a análise e as considerações que forem solicitadas, caso necessário, será encaminhado aos órgãos municipais envolvidos na atividade de REURB;

.....

Art. 14. O processo de regularização fundiária será protocolado junto ao Protocolo Geral do Município de Araguari, sendo encaminhado inicialmente à Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação que fará juízo de admissibilidade, com relação à sua composição de documentos e ao marco temporal definido este na forma do § 1º do art. 29 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Após a regular tramitação e formação do processo e, antes da expedição do alvará de aprovação previsto no art. 17 desta Lei Complementar e da Certidão de Regularização Fundiária, será emitido parecer jurídico saneador pela Procuradoria Geral do Município de Araguari.

.....

Art. 17. Procedido o saneamento do processo e findados os Termos de Ajustamento firmados entre as partes, ou tendo a efetivação do Termo de Compromisso de Execução de ações posteriores, será o processo do núcleo urbano em chacreamento aprovado para

as medidas decorrentes, vindo essa aprovação a ser feita através de alvará contendo o seguinte:

.....

CAPÍTULO V

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DO DISPOSTO NESTA LEI COMPLEMENTAR

Art. 29-A. São passíveis de imediata interdição pelas secretarias/órgãos municipais responsáveis pela condução do processo administrativo, referidos no art. 14, desta Lei Complementar, sem prejuízo da aplicação das multas referidas no art. 29-B, seguinte:

I - a execução de atividades relativas ao parcelamento do solo rural para fins de chacreamentos 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;

V - ausência de comprovação nos autos do processo administrativo das obras executadas em conformidade com os estudos técnicos e com os projetos previamente aprovados;

VI - deixar de atender ou cumprir os prazos durante a tramitação do procedimento administrativo de regularização do chacreamento e ou deixar de recolher as taxas incidentes, dando causa ao arquivamento da solicitação.

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. 29-B. 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 - advertência por escrito com prazo de 48 h (quarenta e oito horas) para manifestação, sob pena de imediata incidência de uma ou mais das sanções previstas neste artigo;

II - multa de 2 (duas) UFRAs - Unidade Fiscal de Referência do Município de Araguari - por metro quadrado de parcelamento irregular da área estimada;

III - interdição provisória ou definitiva do empreendimento, conforme o caso;

IV - multa diária no valor de 50 (cinquenta) UFRAs - Unidade Fiscal de Referência do Município de Araguari, em caso de descumprimento da interdição provisória ou definitiva, até o valor de 200.000 (duzentos mil) UFRAs - Unidade Fiscal de Referência do Município de Araguari.

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

§ 2° A aplicação das sanções pecuniárias referidas neste artigo, quando da ocorrência dos ilícitos previstos nos seus incisos II, III e IV, fica condicionada à prévia notificação do condomínio/proprietário/empreendedor/associação do parcelamento do solo que poderá apresentar, no prazo de até 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.

§ 4º A medida prevista no inciso I deste artigo será aplicada ou não a critério da autoridade municipal responsável pela constatação, podendo em qualquer hipótese ser imediatamente interditado o empreendimento.

§ 5º A multa prevista no inciso II deste artigo, terá como base de cálculo a área estimada do empreendimento, sendo esta área encontrada mediante simples estimativa de cálculo da mesma que poderá ser dimensionada com base na declaração do proprietário aceita pela administração, ou medição estimada por imagens de satélite disponíveis publicamente, inclusive pelo uso de softwares como QGis, Google Earth Pro ou semelhantes, considerando para tanto a área irregularmente ocupada, parcelada ou objeto de proposta clandestina de parcelamento do solo, ou ainda, caso não seja conhecida de pronto, será apurada conforme as áreas das matrículas atingidas.

Art. 29-C. Enquanto não concluída a infraestrutura do chacreamento e/ou da Zona de Urbanização Específica, o empreendedor ficará impedido de pleitear nova regularização de parcelamento de solo para fins de chacreamento já consolidado na forma dos incisos I e II do art. 2º, desta Lei Complementar, ainda que referente à outra área, mesmo que contígua àquela em regularização fundiária.

....."

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, mantidos inalterados os demais dispositivos da Lei Complementar nº 223, de 19 de abril de 2024, desde que não modificados.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 13 de junho de 2025.

RENATO CARVALHO FERNANDES

Mariel Cadena da Matta

Leonardo Furtado Borelli

Karla Carvalho Fernandes Curti

Thiago Rafael Dias de Farias

PREFEITURA DE ARAGUARI
GABINETE DO PREFEITO

JUSTIFICATIVA:
Senhor Presidente, Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores!

É com grande satisfação de exteriorizamos a nossa saudação aos Eminentes Membros do Poder Legislativo Municipal, oportunidade que submetemos à elevada apreciação desta Casa Legislativa, em obediência ao que dispõe a Lei Orgânica do Município de Araguari, o Projeto de Lei Complementar que Introduz alterações na Lei Complementar nº 223, de 19 de abril de 2024, que "Dispõe sobre a Regularização de chacreamentos constituídos por sítios de recreio clandestinos/irregulares nas Zonas de Urbanização Específicas, em substituição da Lei Complementar nº 175, de 15 de dezembro de 2020, e dá outras providências."

Trata-se de alteração para ampliar o prazo para os empreendedores interessados solicitarem a regularização na forma dessa Lei Complementar, vez que a *práxis* demonstrou certa complexidade para as adequações necessárias.

Noutro ponto, fez-se necessário alterar o artigo 14 desta Lei complementar nº 223/24, para ressaltar o esclarecimento feito pelo § 1º do artigo 29 da mesma Lei Complementar, quanto ao desenvolvimento da regularização de empreendimentos antes e após o marco temporal estabelecido pelo § 2º do artigo 9º da Lei Federal nº 13.465/17.

Por fim, viu-se também a necessidade de implementar essa Lei Complementar com mecanismo para penalizar o empreendedor/proprietário que optar por não requerer a regularização na forma da correlata legislação e permanecer com seu empreendimento irregular/clandestino.

A matéria tratada neste Projeto de Lei Complementar foi objeto de audiência pública realizada no dia 29 de maio de 2025, em cumprimento ao disposto no Plano Diretor do Município de Araguari, conforme cópia da ata respectiva anexa.

Desta forma, em face do exposto, solicito a apreciação e decorrente aprovação do Projeto de Lei Complementar *in comentum*, nos moldes em que se encontra redigido.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 13 de junho de 2025.

Renato Carvalho Fernandes
Prefeito

Leis

www.LeisMunicipais.com.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 223 , DE 19 DE ABRIL DE 2024.

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

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

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

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

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

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

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

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

IV - Empreendedor: o proprietário do imóvel clandestino/irregular a que se refere a presente Lei Complementar ou o responsável pela implantação do parcelamento, podendo ser o particular (loteador ou incorporador) ou até mesmo os beneficiários que adquiriram as unidades de chácara, solidariamente ao implemento do núcleo irregular e na devida proporção de sua participação, bem como coletivamente, por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações,

organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

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

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

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

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

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

Art. 4º Uma vez editada a presente Lei Complementar, caberá ao empreendedor interessado a apresentação, no prazo máximo e impreterível de até 12 (doze) meses, a contar da data em que entrar em vigor, do requerimento inicial junto ao Município de Araguari, solicitando a regularização do referido parcelamento, requerendo o protocolo de regularização da gleba e evidenciando o marco temporal de consolidação do chacreamento, para fins de aplicação do que preconiza o art. 9º, § 2º, da Lei Federal nº **13.465**, de 11 de julho de 2017.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I - em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;

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

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo único. O ato de admissibilidade do procedimento ou de indeferimento com as devidas fundamentações caberá à

Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação, considerando também a análise de admissibilidade feita pela PGM - Procuradoria Geral do Município de Araguari.

CAPÍTULO II
DAS CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA BÁSICAS NECESSÁRIAS

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

I - escoamento e solução de manejo de águas pluviais;

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

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

IV - 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;

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III
DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE REURB

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

I - requerimento dos legitimados;

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

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

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

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

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

Seção I

Do Requerimento Dos Legitimados e da Manifestação Necessária no Processo

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

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

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

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

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

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

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

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

e) as vias de acesso;

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

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

h) os espaços vazios, devidamente cotados;

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

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

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

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

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

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

Seção II

Do Projeto de Regularização Fundiária

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

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

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

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

IV - projeto urbanístico;

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

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

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

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

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

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

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

uso público, quando for o caso.

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

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

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

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

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

V - de eventuais áreas já usucapidas;

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

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

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

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

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

Seção III

Do Saneamento do Processo de Regularização Fundiária

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

Art. 15. O empreendedor elaborará um estudo técnico ambiental que apresente as peculiaridades do núcleo urbano a ser regularizado, embasando-o na legislação ambiental, quer seja federal, estadual ou municipal, e incorporando-o ao processo de Regularização Fundiária, devendo este estar subscrito por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ARTs e/ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRTs e pelo empreendedor, proprietário ou representante legal.

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

§ 1º Concluídas as obras contidas no Termo de Ajustamento, o empreendedor deverá solicitar ao Município de Araguari que o

mesmo proceda vistoria para deferimento das mesmas.

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

Seção IV

Da Expedição e do Registro da Certidão de Regularização Fundiária

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

I - nome do empreendimento;

II - identificação do proprietário/empreendedor/associação/condomínio da área territorial parcelada junto à circunscrição imobiliária;

III - área total a ser parcelada e área total computável;

IV - localização do empreendimento, trazendo toda a disposição georreferenciada que assim o permita e também a delimitação da gleba regularizada;

V - responsáveis técnicos pelo empreendimento;

VI - número de quadras, número de unidades autônomas, a descrição das áreas verdes, das áreas destinadas ao sistema viário, de uso comum dos condôminos e também as faixas não edificáveis;

VII - garantias pelo empreendedor no Termo de Compromisso de Execução para fins de execução das obras de infraestrutura orçadas e aprovadas pela Administração Pública Municipal Direta e Indireta;

VIII - prazo para o registro do empreendimento;

IX - projeto da localização e implantação do empreendimento e dos anexos necessários para a sua composição;

X - a modalidade de legitimação da regularização fundiária do referido núcleo;

XI - outras exigências e condicionantes impostas pelo Poder Público quando da aprovação do empreendimento.

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

Art. 18. Para o empreendimento e para cada unidade que o compõe será expedida a respectiva Certidão de Regularização Fundiária - CRF, vindo o empreendedor a obrigar-se a comprovar o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, a contar do recebimento dos documentos afetos à sua aprovação, sob pena de caducidade do ato administrativo correlato.

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

CAPÍTULO IV
PRESCRIÇÕES DIVERSAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

moradores ou condutores de veículos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 28. Os óbices que surgirem para o implemento de cada processo em específico, as particularidades do empreendimento e as situações que porventura aparecerem e que não tiverem tido o devido trato e definição pela presente Lei Complementar, serão objeto de análise técnica pela Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação que, conjuntamente com os órgãos

municipais responsáveis diretamente pelo assunto, expedirá ato de deliberação e orientação a respeito, considerando as particularidades e o amparo legal para a decisão a ser aplicada.

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

§ 1º Os empreendimentos de chacreamentos propostos a partir da data de publicação da Lei Complementar nº **217**, de 21 de dezembro de 2023, deverão ter a sua tramitação seguindo as diretrizes da citada norma complementar municipal; para os empreendimentos propostos anteriormente, as regras de sua tramitação e a forma de desenvolvimento de sua regularização seguirão as prescrições desta Lei Complementar, sendo que antes do marco temporal estabelecido pela Lei Federal nº **13.465**, de 11 de julho de 2017, em seu art. 9º, § 2º, terão a sua regularização pela legitimação fundiária, e, posteriormente a 22 de dezembro de 2016, através de título que preconize a legitimação de posse, nesta última situação desde que não se trate de imóveis urbanos situados em áreas de titularidade do poder público.

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

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 19 de abril de 2024.

RENATO CARVALHO FERNANDES

Mariel Cadena da Matta

Thiago Rafael Dias de Faria

Karla Carvalho Fernandes Curti

Rodrigo da Silva Cardoso

Luiz Felipe de Miranda

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

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 02/05/2024

LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017.

Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n os 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 , 13.001, de 20 de junho de 2014 , 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011 , 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n º 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências.

Mensagem de veto

Conversão da Medida Provisória nº 759, de 2016

(Promulgação de Parte vetada)

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências.

TÍTULO I

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL

Art. 2º A Lei n º 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 , passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 4º .....

.....

II - .....

a) de área até quatro módulos fiscais, respeitada a fração mínima de parcelamento;

.....

§ 1º .....

§ 2º É obrigatória a manutenção no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) de informações específicas sobre imóveis rurais com área de até um módulo fiscal." (NR)

"Art. 5º .....

.....

§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos.

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do **caput** deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei nº 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil)." (NR)

Art. 8º A Lei nº 12.512, de 14 de outubro de 2011 , passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 17. .....

I - os preços sejam compatíveis com os vigentes no mercado, em âmbito local ou regional, aferidos e definidos segundo metodologia instituída pelo Grupo Gestor do PAA;

II - o valor máximo anual ou semestral para aquisições de alimentos, por unidade familiar, por cooperativa ou por demais organizações formais da agricultura familiar seja respeitado, conforme definido em regulamento; e

III - os alimentos adquiridos sejam de produção própria dos beneficiários referidos no caput e no § 1º do art. 16 desta Lei e cumpram os requisitos de controle de qualidade dispostos nas normas vigentes.

§ 1º Na hipótese de impossibilidade de cotação de preços no mercado local ou regional, produtos agroecológicos ou orgânicos poderão ter um acréscimo de até 30% (trinta por cento) em relação aos preços estabelecidos para produtos convencionais, observadas as condições definidas pelo Grupo Gestor do PAA.

§ 2º São considerados produção própria os produtos in natura , os processados, os beneficiados ou os industrializados, resultantes das atividades dos beneficiários referidos no caput e no § 1º do art. 16 desta Lei.

§ 3º São admitidas a aquisição de insumos e a contratação de prestação de serviços necessárias ao processamento, ao beneficiamento ou à industrialização dos produtos a serem fornecidos ao PAA, inclusive de pessoas físicas e jurídicas não enquadradas como beneficiárias do Programa, desde que observadas as diretrizes e as condições definidas pelo Grupo Gestor do PAA." (NR)

" Art. 18. Os produtos adquiridos para o PAA terão as seguintes destinações, obedecidas as regras estabelecidas pelo Grupo Gestor do PAA nas modalidades específicas:

I - promoção de ações de segurança alimentar e nutricional;

II - formação de estoques; e

III - atendimento às demandas de gêneros alimentícios e materiais propagativos por parte da administração pública, direta ou indireta, federal, estadual, distrital ou municipal.

....." (NR)

TÍTULO II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 9º Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 1º Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

§ 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E HABITAÇÃO MUNICÍPIO DE ARAGUARI – MG

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E HABITAÇÃO MUNICÍPIO DE ARAGUARI – MG

Aos vinte e nove dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e cinco, às 14h18, no auditório da Casa da Cultura, situada à Rua Cel. José Ferreira Alves, nº 1098 – Centro, realizou-se a Audiência Pública convocada por meio do Edital da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação, nos termos da Lei Complementar Municipal nº 166/2020 (Plano Diretor), com a finalidade de apresentar e discutir propostas de alteração das legislações municipais voltadas à viabilização da regularização fundiária dos sítios de recreio clandestinos ou irregulares, especialmente nas áreas classificadas como Zonas de Urbanização Específicas. A mesa diretiva foi composta pelos seguintes membros: **Sra. Mariel Cadena da Matta**, Secretária Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação; **Sr. Sérgio Antonio Borges Loureiro**, Subsecretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária; **Maria Cecilia de Araújo,** vereadora; **Isabel Cristina Pimenta Pires**, vereadora; **Paulo Sergio Oliveira do Vale**, vereador. Registrou-se a presença dos representantes/assessores dos vereadores da Câmara Municipal de Araguari/MG. A audiência foi aberta pela Sra. Mariel Cadena da Matta, que deu as boas-vindas aos presentes e esclareceu os objetivos da reunião. Em seguida, passou-se à apresentação técnica das propostas de alteração das seguintes legislações municipais. O Sr. Sérgio Antonio Borges Loureiro conduziu a apresentação técnica das alterações legislativas, com detalhamento dos principais pontos dos projetos, conforme segue: **I) Lei Complementar Municipal nº 184/2021**, que institui o Programa de Regularização Fundiária (REURB), com destaque para a limitação temporal da regularização de núcleos urbanos informais existentes até 22 de dezembro de 2016 e a possibilidade de o Município, em casos específicos de interesse público e ausência de necessidade de obras, elaborar e custear o projeto, com a cobrança posterior isolada ou solidariamente do empreendedor, da associação de ocupantes e/ou diretamente dos beneficiários. Foi realizada uma explanação sobre o conceito do marco temporal, bem como a diferenciação entre os tipos de Reurb-E e Reurb-S, com ênfase nos aspectos específicos relacionados à Reurb-E. Em seguida, salientou-se ainda a aplicação

subsidiária desta Lei à Lei Complementar nº 223/2024 para os casos de chacreamentos em Zonas de Urbanização Específicas; **II) Lei Complementar Municipal nº 207/2023**, que dispõe sobre o Sistema Viário, com atenção às flexibilizações específicas para as Zonas de Urbanização Específicas (ZUE), como a dispensa de via marginal ao fundo de vale, desde que haja solução técnica aprovada pelos órgãos competentes, e a permissão para vias com declividade de até 30%; **III) Lei Complementar Municipal nº 217/2023**, que trata do Parcelamento do Solo para fins urbanos. Foram ressaltadas as modalidades de parcelamento, com destaque no loteamento de sítio de recreio fechado, parâmetros técnicos como testada mínima e limites de área, bem como a possibilidade de sobreposição de áreas verdes públicas preferencialmente na área de reserva legal e o aproveitamento parcial de áreas não edificáveis para cumprimento dos percentuais exigidos. Ainda, foi abordada a exigência de descaracterização do imóvel como rural e os critérios para intervenção em áreas com vegetação, visto que não havia tal previsão legal, além da revogação de artigos específicos da legislação anterior referentes ao chacreamento aberto; **IV) Lei Complementar Municipal nº 223/2024**, que trata da regularização de chacreamentos clandestinos ou irregulares em Zonas de Urbanização Específicas, substituindo a Lei nº 175/2020. Destacou-se acerca do saneamento do processo administrativo, que será orientado pela Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação, após a análise e as considerações que forem solicitadas, caso necessário, sendo encaminhado aos órgãos municipais envolvidos na atividade de REURB. Informou-se acerca do prazo de 24 meses para requerimento de regularização, a tramitação do processo administrativo, os requisitos para o alvará de aprovação. As advertências, penalidades e sanções previstas em caso de descumprimento, bem como a vedação de novos pedidos de regularização fundiária enquanto não concluída a infraestrutura do chacreamento anterior. Após a explanação e a apresentação detalhada dos tópicos referentes às alterações nos projetos de lei, o Sr. Sérgio passou a palavra à Secretária Mariel, que destacou a importância das alterações como medidas positivas para a efetivação da regularização fundiária, bem como para a adequação da legislação à realidade do município; e **V) Lei Complementar Municipal nº 206/2023,** que trata sobre o Uso e Ocupação do Solo, bem como do Zoneamento, onde está se propondo a substituição do anexo I, de que trata o inciso I do § 1º, do art. 2º. Foi apresentado que a medida ora proposta decorre da constatação de inconsistências técnicas quanto à classificação de determinadas áreas urbanas, cuja realidade consolidada de uso diverge do enquadramento normativo atual. Em especial, observa-se que a margem esquerda da Avenida das Codornas, no sentido BR-050 para o centro urbano, bem como toda a extensão da Rua Raul José Belém, encontram-se classificadas como Zona Residencial 2 (ZR2). Contudo, referidas vias já se consolidaram, há anos, como eixos de serviços e comércio, abrigando diversos empreendimentos com alvarás de funcionamento emitidos em períodos anteriores à vigência da Lei Complementar nº 206/2023. A inadequação do zoneamento atual impõe limitações indevidas ao desenvolvimento dessas atividades

econômicas, desconsiderando a realidade fática e a função social do uso já existente e devidamente autorizado. Ressalta-se que, de acordo com o artigo 5º, inciso VII, da mencionada Lei Complementar, as Zonas Mistas (ZM) são precisamente as áreas de transição entre zonas residenciais e eixos de vias de serviço, nas quais se admite a convivência entre atividades comerciais, de serviços e residenciais, inclusive aquelas potencialmente incômodas, desde que não nocivas ou perigosas. Diante disso, propõe-se a reclassificação das áreas supracitadas para Zona Mista (ZM), de forma a: (a) Corrigir o enquadramento legal, harmonizando-o com o uso consolidado; (b) Valorizar os empreendimentos ali instalados, conferindo segurança jurídica e urbanística; (c) Favorecer a atividade econômica local, em consonância com os objetivos do art. 3º da Lei Complementar nº 206/2023, em especial os incisos I, II e IV, que tratam da compatibilização de usos urbanos, equilíbrio na ocupação do solo e promoção do desenvolvimento ordenado; e (d) Resguardar os princípios da razoabilidade e da função social da propriedade urbana, conforme preconiza a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade. Por fim, destaca-se que a alteração proposta se fundamenta no art. 67 da própria Lei Complementar nº 206/2023, que admite a revisão e atualização das delimitações de zonas mediante legislação específica, justamente para adequar o zoneamento urbano às dinâmicas e transformações observadas no tecido urbano. Em seguida, foi aberto espaço para manifestações e questionamentos por parte dos presentes. Na ocasião, manifestaram-se os seguintes: · A senhora Laís manifestou-se quanto à invasão de seu terreno, relatando que já havia uma construção erguida no local. Foi esclarecido à participante que a questão relatada se refere a bem particular e, por tratar-se de caso específico e não relacionado diretamente aos chacreamentos abordados na audiência, será analisado em momento oportuno, de forma separada. O senhor Aedson, representante do Condomínio dos Rancheiros Paraíso do Sol, abordou o processo de subdivisão da área da parte contrária, com a qual se encontra em litígio, sendo o caso acompanhado pelo Ministério Público. Expressou preocupação quanto à possibilidade de inviabilização da regularização coletiva, diante das dificuldades de regularização individual. Acrescentou que a associação tem conseguido conter a situação até o momento. A Secretaria esclareceu que a nova Lei Complementar Municipal nº 223/2024 tem como objetivo justamente viabilizar a regularização fundiária de núcleos informais, superando entraves da legislação anterior, e que a regularização deve ser feita por núcleo, não individualmente, por tratar-se de um instrumento jurídico específico. Ao final, foi informado que o caso será analisado de forma mais detalhada e que a equipe técnica entrará em contato para prestar os esclarecimentos necessários. O participante questionou se algum núcleo já foi regularizado, sendo informado que, até o momento, não há regularizações concluídas. · O senhor André Flores, representante das Chácaras Diamante, questionou sobre a abertura dos processos e mencionou o advogado que atua para eles e a Chácara Esperança, solicitando esclarecimentos a respeito do andamento dos autos. O senhor Sérgio disponibilizou seu contato para que todas as dúvidas sejam esclarecidas diretamente. · A

senhora Elizabeth, presidente da Associação Mata Escura, demonstrou preocupação quanto ao andamento do processo. O senhor Sérgio informou que o saneamento do processo foi realizado pelo procurador lotado na Reurb e que, em breve, os interessados serão notificados quanto às adequações necessárias. A senhora Mariel destacou a importância do parcelamento do solo e a atuação de equipe especializada para agilizar o atendimento às demandas. Também ressaltou a necessidade da atuação conjunta entre Município, associações, cartório e Ministério Público para o saneamento dos processos. · O vereador Paulo do Vale destacou a relevância da REURB e seu papel em trazer esse debate ao município. Mencionou a complexidade da temática, especialmente considerando o plano diretor e a aquisição de lotes em áreas rurais. Acredita que o tempo estimado para resolução seja de dois a três anos. Ressaltou que cada caso deverá ser analisado conforme a legislação vigente à época da formação dos núcleos. O senhor Sérgio explicou o conceito de marco temporal da legislação e como se dá a caracterização da posse. Informou que os núcleos formados entre 2016 e 2023 estão sendo objeto de estudo, com apoio de pareceres jurídicos e posicionamento do Ministério Público, para definição de um entendimento comum. A senhora Mariel também contribuiu com observações sobre as consolidações e aspectos legais e cartoriais. · A senhora Maria Célia, representante da Associação dos Pescadores de Pirapitinga II, relatou que a associação ainda não protocolou pedido de regularização, uma vez que possui apenas um ano de existência. Destacou que os membros vivem da pesca e não se enquadram como proprietários de chácaras ou sítios de recreação, enfrentando dificuldades para atender às exigências legais. Solicitou esclarecimentos sobre como sua situação será analisada. O senhor Sérgio explicou que, atualmente, a legislação federal não prevê tratamento específico para esse tipo de ocupação, mas que será feito um estudo de caso para avaliação de possíveis alternativas. O senhor Rene, representante da Associação Porto do Barreiro, mencionou a longa espera de cinco anos por regularização. Relatou que a associação enfrenta dificuldades, inclusive com a concessionária CEMIG, que exige projeto elétrico para viabilizar a ligação da rede, o qual perde validade com alterações legislativas dela. O senhor Sérgio esclareceu que, conforme a nova Lei Complementar nº 223/2024, apenas os projetos iniciais são exigidos, e que o projeto elétrico é o último a ser apresentado. Quanto aos prazos de adequação elétrica, informou que o assunto será tratado no Termo de Ajustamento de Conduta (TAC). A senhora Mariel complementou dizendo que a verificação do projeto elétrico é responsabilidade da CEMIG. O senhor Rene sugeriu maior fiscalização na área, sendo informado pela senhora Mariel que a fiscalização já é realizada. A advogada da referida associação citou uma ação pública baseada na legislação anterior e questionou sobre a reserva legal mínima de 10%. O senhor Sérgio esclareceu que se trata de casos distintos, que requerem estudo específico, e mencionou situação similar já analisada. · A senhora Mara, presidente da Associação Recanto dos Pássaros, questionou se, mesmo havendo processo em trâmite junto ao Ministério Público, seria possível ingressar com pedido de REURB. O subsecretário esclareceu que,

após análise das circunstâncias jurídicas do caso, sim, é possível o ingresso com o pedido. Encerradas as discussões às 16h10, a Sra. Secretária Mariel Cadena da Matta determinou a lavratura da presente Ata, na qual deverá constar a documentação anexa recebida na audiência para análise em momento oportuno. Em seguida, a Ata foi assinada por ela, pelo Sr. Sérgio Antonio Borges Loureiro e por mim, Sara Franciene de Oliveira, secretária da reunião e responsável pela redação deste documento. Anexa a esta Ata encontra-se a Lista de Presença, que passa a integrá-la como parte inseparável.

Araguari, 29 de maio de 2025.

gov.br Documento assinado digitalmente
MARIEL CADENA DA MATTA
Data: 09/06/2025 17:47:21-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Mariel Cadena da Matta
Secretária Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação

gov.br Documento assinado digitalmente
SERGIO ANTONIO BORGES LOUREIRO
Data: 09/06/2025 17:13:53-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Sérgio Antonio Borges Loureiro
Subsecretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária

gov.br Documento assinado digitalmente
SARA FRANCIENE DE OLIVEIRA
Data: 09/06/2025 17:27:07-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Sara Franciene de Oliveira
Secretária da reunião