

**MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI DE  
PARCELAMENTO DO SOLO DE ARAGUARI  
2022**

## **SUMÁRIO**

### **CAPÍTULO I**

#### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

##### **SEÇÃO I**

###### **DOS OBJETIVOS**

##### **SEÇÃO II**

###### **DA SUBDIVISÃO EM ZONAS DO MUNICÍPIO DE ARAGUARI**

##### **SEÇÃO III**

###### **DAS RESTRIÇÕES DE PARCELAMENTO DO SOLO**

##### **SEÇÃO IV**

###### **DAS DEFINIÇÕES**

### **CAPÍTULO II**

#### **DO PARCELAMENTO DO SOLO**

##### **SEÇÃO I**

###### **DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO**

##### **Subseção I**

###### **DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL**

##### **Subseção II**

###### **DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL FECHADO**

##### **Subseção III**

###### **DO LOTEAMENTO EMPRESARIAL**

##### **Subseção IV**

###### **DO LOTEAMENTO EMPRESARIAL FECHADO**

##### **Subseção V**

###### **DO LOTEAMENTO SÍTIO DE RECREIO**

##### **Subseção VI**

###### **DO LOTEAMENTO DE SÍTIO DE RECREIO FECHADO**

### **Subseção VII**

DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL

### **Subseção VIII**

DO DESMEMBRAMENTO E DO REMANEJAMENTO

### **Subseção IX**

DA IMPLANTAÇÃO DE INDÚSTRIAS, DE EMPRESAS COMERCIAIS, DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E DE EQUIPAMENTOS SOCIAIS

## **SEÇÃO II**

DO PROCESSO DE PARCELAMENTO DO SOLO

### **Subseção I**

DAS DIRETRIZES TÉCNICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

### **Subseção II**

DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DO ANTEPROJETO URBANÍSTICO

### **Subseção III**

DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DO PROJETO DE TERRAPLANAGEM

### **Subseção IV**

DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO EXECUTIVO E DOS PROJETOS COMPLEMENTARES PELOS ÓRGÃOS COMPETENTES

### **Subseção V**

DA ASSINATURA DE TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DA INFRAESTRUTURA E DAS CONDICIONANTES AMBIENTAIS COM A RESPECTIVA GARANTIA

### **Subseção VI**

DA EMISSÃO DO TERMO DE APROVAÇÃO DO PROCESSO DE LOTEAMENTO E ALVARÁ DE REGISTRO DO LOTEAMENTO

### **Subseção VII**

DAS DIRETRIZES TÉCNICAS PARA DESMEMBRAMENTO, REMANEJAMENTO E IMPLANTAÇÃO INDÚSTRIAS, DE EMPRESAS COMERCIAIS, DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E DE EQUIPAMENTOS SOCIAIS

## **SEÇÃO III**

DA TRAMITAÇÃO DOS DOCUMENTOS

**CAPÍTULO III**  
DA EXECUÇÃO E APROVAÇÃO

**SEÇÃO I**  
DAS GARANTIAS

**SEÇÃO II**  
DO DESCAUCIONAMENTO DE LOTES

**SEÇÃO III**  
DA FISCALIZAÇÃO

**SEÇÃO IV**  
DA APROVAÇÃO

**CAPÍTULO IV**  
DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

**CAPÍTULO V**  
DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

**CAPÍTULO VI**  
DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

**CAPÍTULO VII**  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

## **LEI COMPLEMENTAR Nº**

**SÚMULA:** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos e dá outras providências.

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

### **CAPÍTULO I**

#### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

##### **Seção I**

##### **DOS OBJETIVOS**

Art. 1º Esta Lei tem como objetivos:

- I. orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo para fins urbanos no Município;
- II. assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos;
- III. disciplinar os critérios de parcelamento do solo integrados à política de uso e ocupação do solo urbano e sistema viário.

##### **Seção II**

#### **DA SUBDIVISÃO EM ZONAS DO MUNICÍPIO DE ARAGUARI**

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

I - Zona Urbana

II - Zona Rural.

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

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

### Seção III

#### **DAS RESTRIÇÕES DE PARCELAMENTO DO SOLO**

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

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

- I. em terrenos alagadiços e sujeitos a 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 exigências específicas das autoridades competentes;
- IV. em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- V. em Zona de Recuperação, Conservação e Preservação Ambiental, assim definidas na Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Araguari;
- VI. em terrenos situados em áreas consideradas como reserva ecológica;
- VII. em áreas de riscos, assim definidas em lei municipal;
- VIII. em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;
- IX. nas proximidades de nascentes, águas correntes e dormentes sejam qual for a sua situação topográfica;
- X. em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas, bem como em área de manancial de abastecimento público;
- XI. em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana;
- XII. em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana;
- XIII. Em Áreas de Preservação Permanente – APP.

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

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

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

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

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

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

#### Seção IV

#### **DAS DEFINIÇÕES**

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

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

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

III - ÁREA LOTEÁVEL - área total da gleba objeto de parcelamento, subtraídas as áreas de preservação permanente e áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

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

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

- VI - ÁREA VERDE PÚBLICA - área de domínio público municipal que desempenhe as funções ecológica, paisagística e recreativa com predominância de áreas permeáveis e plantadas;
- VII - ÁREA DE LAZER - área particular, de uso comum, inserida internamente nos loteamentos fechados ;
- VIII - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) - área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;
- IX - ARRUAMENTO - abertura de via composta, no mínimo, de pista de rolamento e passeio público;
- X - CALÇADA - Parte do logradouro público ou da via de circulação destinada ao tráfego de pedestres;
- XI - DESDOBRO - subdivisão de área já loteada que não implica em abertura de via pública;
- XII - DESMEMBRAMENTO DE ÁREA - subdivisão de área não loteada, com aproveitamento do sistema viário existente, garantindo acesso a todas as glebas resultantes;
- XIII - DIRETRIZES TÉCNICAS DE LOTEAMENTO - conjunto de regras básicas de cumprimento obrigatório no processo de parcelamento do solo;
- XIV - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes, lazer, assistência social, segurança e similares;
- XV - EQUIPAMENTOS URBANOS - são os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas;
- XVI - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - é o documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à implantação do empreendimento, identificando os impactos negativos e positivos que poderão repercutir na vizinhança e propor medidas de prevenção, mitigação e compensação desses impactos.
- XVII - FRAÇÃO IDEAL - índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob a forma decimal, ordinária ou percentual;
- XVIII - GLEBA - área de terra bruta que ainda não foi objeto de loteamento ou desmembramento;

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

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

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

XXII - LOTEAMENTO FECHADO - subdivisão de área ainda não parcelada, em lotes, vias públicas, áreas institucionais e áreas verdes públicas, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não moradores;

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

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

XXV - PERÍMETRO URBANO – é a delimitação que separa a área urbana da área rural no território;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XXXIV - VIA PÚBLICA - faixa de domínio público destinada à circulação de veículos e pedestres.

XXXV - VIA DE CIRCULAÇÃO - Avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas, caminhos de uso público.

## **CAPÍTULO II**

### **DO PARCELAMENTO DO SOLO**

#### **Seção I**

##### **DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO**

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

#### **Subseção I**

##### **DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL**

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

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

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

II – dimensão das quadras: inscritas por um quadrado com comprimento máximo de 300,00 (trezentos metros) e área máxima de 100.000 (cem mil) metros quadrados;

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

- a. 20% (vinte por cento) de área para o sistema viário;
- b. 5% (cinco por cento) de área para uso institucional;
- c. 10% (dez por cento) de área verde pública.

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

§2º As áreas institucionais poderão ser implantadas em outro local, de acordo com o interesse público, expresso mediante parecer técnico elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

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

§ 4º Metade das áreas não edificáveis, conforme art. 5º da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, poderá ser contabilizada até no máximo de 50% (cinquenta por cento) da área considerada como área verde pública.

§ 5º As áreas verdes públicas poderão ser impermeabilizadas no máximo 35% (trinta e cinco por cento), para a implantação de equipamentos de lazer (culturais, cívicos, esportivos e contemplativos), apoio e caminhos.

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

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

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

Art. 12. Além do previsto nesta Subseção, o Loteamento Residencial deverá atender as Leis do Sistema Viário, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e demais legislações, no que couber.

## Subseção II

### **DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL FECHADO**

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

Art. 14. O Loteamento Residencial Fechado é caracterizado, além do fechamento de seu perímetro, pela utilização privativa de parte das áreas verdes públicas e das vias públicas, pelo controle de acesso de não moradores e pela constituição de associação de moradores que irá administrar o condomínio.

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

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

II – prever gleba máxima de 360.000 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta mil metros quadrados), de acordo com as seguintes condições:

- a. a figura geométrica resultante deverá permitir que as distâncias entre vias públicas sejam iguais ou inferiores a 600 m (seiscentos metros), exceto em casos especiais de acordo com parecer do órgão municipal de planejamento urbano;
- b. dimensão dos lotes internos: de acordo com o Anexo IV – Índices Urbanísticos para a Zona Urbana, da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Araguari;
- c. dimensão das quadras internas: inscritas por um quadrado com comprimento máximo de 300,00 (trezentos metros).

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

- a. verificar possibilidade, no projeto urbanístico, de evitar que os muros do Loteamento Residencial Fechado confrontem com vias que já possuem outros empreendimentos na mesma condição;
- b. projetar vãos na estrutura de fechamento que contorna o empreendimento e que confronta com vias públicas de forma que promovam a permeabilidade visual entre o interior do loteamento e o espaço urbano de acordo com os seguintes critérios:
  - destinar 25% (vinte e cinco por cento) da estrutura de fechamento para vãos a serem vedados com material que promova a

permeabilidade visual, tais como gradis, vidros, elementos pré-moldados para este fim ou similares.

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

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

- a. 20% (vinte por cento) de área para o sistema viário;
- b. 5% (cinco por cento) de área para uso institucional;
- c. 10% (dez por cento) de áreas verdes públicas, distribuídas de acordo com as seguintes condições:
  1. 5% (cinco por cento) externos ao loteamento;
  2. 5% (cinco por cento) internos ao loteamento.

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

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

§ 3º As áreas institucionais poderão ser implantadas em outro local, de acordo com o interesse público, expresso mediante parecer técnico elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

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

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

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

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

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

pública.

§ 9º. A utilização das vias de circulação e as áreas verdes públicas internas ao loteamento será privativa dos moradores, sem alteração do uso a que se destinam, observadas as seguintes condições:

- a. os projetos das áreas verdes públicas internas, inclusive suas alterações futuras, deverão ter anuência prévia da associação de moradores;
- b. as áreas verdes públicas internas poderão receber edificações destinadas ao lazer, recreação, contemplação e esportes, tais como praças, jardins, quadras esportivas, campos para prática de esportes, piscinas, pistas para caminhadas e corridas, ciclovias, sala para atividades diversas, academia, playground, quiosques, sauna, salão de festas e churrasqueiras;
- c. a taxa de ocupação máxima das edificações implantadas na área verde pública é de 10% (dez por cento) e o coeficiente de aproveitamento de 0,2 (zero vírgula 2);
- d. é vedada nas áreas verdes públicas internas, a instalação de atividades com fins comerciais ou que, por algum motivo, possam contribuir para prejudicar a segurança, o sossego e o bem estar da população.

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

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

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

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

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

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

I - O texto aprovado das restrições urbanísticas e condições de uso do loteamento será registrado, na íntegra, no Registro de Imóveis competente.

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

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

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

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

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

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

§ 20. Em caso de rescisão da concessão administrativa, os proprietários de lotes ficarão obrigados perante o Município de Araguari pelo custo de todas as obras,

serviços e demais despesas necessárias para integração do loteamento às áreas limítrofes.

§ 21. Além do previsto nesta Subseção, o Loteamento Residencial Fechado deverá atender as Leis do Sistema Viário, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e demais legislações, no que couber.

### Subseção III

### **DO LOTEAMENTO EMPRESARIAL**

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

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

I – lote mínimo: 1.000,00m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados)

II – lote máximo: 100.000,00 m<sup>2</sup> (cem mil) metros quadrados.

III – testada mínima: 20,00 (vinte metros)

IV – dimensão das quadras: inscritas por um quadrado com comprimento máximo de 500,00 (quinhentos metros) e área máxima de 100.000 (cem mil) metros quadrados;

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

VI - não será permitida a criação de qualquer espaço interno reservado para parcelamento futuro.

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

- a. 20% (vinte por cento) de área para o sistema viário;
- b. 5% (cinco por cento) de área para uso institucional;
- c. 10% (dez por cento) de área verde pública.

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

§2º As áreas institucionais poderão ser implantadas em outro local, de acordo com o interesse público, expresso mediante parecer técnico elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

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

§ 4º Na implantação satisfatória do sistema viário com uso de menos de 20% (vinte por cento) da área loteável, o restante será acrescido às áreas institucionais.

§ 5º A seção transversal das vias deverá atender o Anexo III – Perfis Transversais das Vias da Lei do Sistema Viário de Araguari.

§ 6º Não será permitida a destinação de áreas verdes públicas em calçadas, rotatórias e canteiros centrais de vias públicas.

§ 7º Metade das áreas não edificáveis, conforme art. 5º da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, poderá ser contabilizada até no máximo de 50% (cinquenta por cento) da área considerada como área verde pública.

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

#### Subseção IV

#### **DO LOTEAMENTO EMPRESARIAL FECHADO**

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

Art. 20. O Loteamento Empresarial Fechado é caracterizado, além do fechamento de seu perímetro, pela utilização de parte das áreas verdes públicas e das vias públicas e pela constituição de associação de empresas que irá administrar o condomínio.

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

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

II - área máxima de 640.000 m<sup>2</sup> (seiscentos e quarenta mil metros quadrados), de acordo com as seguintes condições:

III – dimensão das quadras: inscritas por um quadrado com comprimento máximo de 500,00 (quinhentos metros) e área máxima de 100.000 (cem mil) metros quadrados;

IV – lote interno mínimo: 1.000,00m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados)

V – lote interno máximo: 100.000,00 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados).

VI – testada mínima: 20,00 (vinte metros)

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

- a. prever alternativas no projeto urbanístico que evitem que os muros do Loteamento Residencial Fechado confrontem com vias que já possuem outros empreendimentos na mesma condição;
- b. projetar vãos na estrutura de fechamento que contorna o empreendimento e que confronta com vias públicas de forma que promovam a permeabilidade visual entre o interior do loteamento e o espaço urbano de acordo com os seguintes critérios:
  - destinar 25% (vinte e cinco por cento) da estrutura de fechamento para vãos a serem vedados com material que promova a permeabilidade visual, tais como gradis, vidros, elementos pré-moldados para este fim ou similares.

VIII - não será permitida a criação de qualquer espaço interno reservado para parcelamento futuro.

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

- a. 20% (vinte por cento) de área para o sistema viário;
- b. 5% (cinco por cento) de área para uso institucional;
- c. 10% (dez por cento) de área verde pública, que poderão ser subdivididas da seguinte forma:
  1. 5% (cinco por cento) externos ao loteamento;
  2. 5% (cinco por cento) internos ao loteamento.

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

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

§ 3º As áreas institucionais poderão ser implantadas em outro local, de acordo com o interesse público, expresso mediante parecer técnico elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

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

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

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

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

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

Art. 22. A criação de qualquer espaço interno reservado para parcelamento futuro não será permitida.

Art. 23. A utilização das vias de circulação e as áreas verdes públicas internas ao loteamento será privativa dos moradores, sem alteração do uso a que se destinam, observadas as seguintes condições:

- I - os projetos das áreas verdes públicas internas, inclusive suas alterações futuras, deverão ter anuência prévia da associação de empresas e serem apresentados ao órgão municipal do meio ambiente para aprovação;
- II - as áreas verdes públicas internas poderão receber edificações destinadas ao lazer, recreação, contemplação e esportes, tais como praças, jardins, quadras esportivas, campos para prática de esportes, piscinas, pistas para caminhadas e corridas, ciclovias, sala para atividades diversas, academia, playground, quiosques, sauna, salão de festas e churrasqueiras;
- III – a taxa de ocupação máxima das edificações implantadas na área verde pública é de 10% (dez por cento) e o coeficiente de aproveitamento de 0,2 (zero vírgula 2);
- IV - é vedada nas áreas verdes públicas internas, a instalação de atividades com fins comerciais ou que, por algum motivo, possam contribuir para prejudicar a segurança, o sossego e o bem estar da população;
- V. a denominação das vias internas será feita pela associação de empreendedores;
- VI. os custos e despesas relativas à administração do uso privativo serão rateados entre os empreendedores, na proporção das áreas respectivas, abrangendo a manutenção de todos os equipamentos e espaços internos do

loteamento, tais como áreas verdes públicas, redes de águas pluviais, sistema de canalização de gás, bem assim as despesas com controle de entrada e saída de pessoas e veículos, arborização, capina, varrição, segurança e demais serviços necessários.

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

Art. 24. As áreas verdes externas ao loteamento serão administradas e mantidas pela associação de empreendedores e poderão ser impermeabilizadas no máximo 35% (trinta e cinco por cento), para a implantação de equipamentos de lazer (culturais, cívicos, esportivos e contemplativos), apoio e caminhos.

Art. 25. Será obrigatória a apresentação, no requerimento de aprovação do loteamento, de instrumento contendo as condições especiais de uso e restrições urbanísticas que regerão o uso do loteamento, as condições de credenciamento da associação de empreendedores para gestão do uso concedido, a obrigatoriedade do rateio das despesas administrativas entre os adquirentes de lotes e respectivos sucessores.

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

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

Art. 26. O Poder Executivo Municipal apresentará a outorga das concessões administrativas de uso de vias de circulação e áreas verdes públicas, exclusivamente a sociedades civis constituídas pelos proprietários de lotes nos respectivos loteamentos fechados.

§1º A outorga da concessão de uso administrativo referida no caput do artigo deverá obedecer à seguinte tramitação e requisitos:

- I - requerimento da associação de empreendedores à Administração Pública Municipal de outorga da concessão, acompanhado de prova de constituição legal, de funcionamento e regularidade fiscal, bem assim das regras e condições com que se propõe a administrar o uso concedido;
- II - no instrumento de concessão deverá constar todos os encargos relativos à conservação dos bens públicos objeto da concessão, a responsabilidade da

concessionária e demais solicitações formuladas pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 27. A transferência do contrato de concessão, a extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração de destino da área concedida, o descumprimento das condições incluídas nesta Lei Complementar ou das cláusulas do respectivo instrumento, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, ficando a área concedida na inteira disponibilidade e uso do Município, incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

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

Art. 28. Além do previsto nesta Subseção, o Loteamento Empresarial Fechado deverá atender as demais legislações urbanísticas, no que couber.

#### Subseção V

#### **DO LOTEAMENTO SÍTIO DE RECREIO**

Art. 29. A elaboração de projeto de Loteamento de Sítio de Recreio deverá ser precedida de Diretrizes Técnicas a ser requerida no órgão responsável pelo planejamento urbano.

Art. 30. Antes da aprovação do projeto urbanístico o interessado deverá requerer a descaracterização da área por meio de ato do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Art. 31. O projeto urbanístico deverá atender os seguintes requisitos:

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

II - gleba com área mínima de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil) metros quadrados;

III - lotes com área mínima de 900,00 m<sup>2</sup> (novecentos metros quadrados) e testada mínima de 30,00 m (trinta metros);

IV - taxa de ocupação de 50% (cinquenta por cento), coeficiente de

aproveitamento de 1.0 (um ponto zero) e afastamento em relação às divisas de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

V - o desdobro será permitido quando formar lote maior ou igual a 900,00 m<sup>2</sup> (novecentos metros quadrados) ou quando a área do lote for igual à do loteamento original;

VI - constituição de associação de moradores.

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

- a. 5% (cinco por cento) de área para o sistema viário;
- b. 5% (cinco por cento) de área para uso institucional;
- c. 10% (dez por cento) de área verde pública.

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

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

§ 3º As áreas institucionais poderão ser implantadas em outro local, de acordo com o interesse público, expresso mediante parecer técnico elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

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

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

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

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

§ 8º Os percentuais de áreas institucionais e verde públicas poderão ficar sobrepostos na área da reserva legal, desde que:

- a. a área da reserva legal não coincida com as áreas de preservação permanente;
- b. sejam conservadas a cobertura vegetal, nativa ou não, da reserva legal;
- c. sejam mantidas as funções ambientais da reserva legal;
- d. sejam atendidas as legislações referentes à utilização da reserva legal.

Art. 32. As áreas de preservação permanente inseridas na gleba a ser loteada serão transferidas e averbadas em matrícula, em frações ideais, aos futuros proprietários dos sítios de recreio, exceto aquelas de interesse público.

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

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

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

#### Subseção VI

#### **DO LOTEAMENTO DE SÍTIO DE RECREIO FECHADO**

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

Art. 36. O Loteamento Sítio de Recreio Fechado é caracterizado, além do fechamento de seu perímetro, pela utilização privativa de parte das áreas verdes públicas e das vias públicas e pela constituição de associação de moradores que irá administrar o condomínio.

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

I – área com perímetro menor ou igual a 3.200 m (três mil e duzentos metros);  
II - área máxima de 640.000 m<sup>2</sup> (seiscentos e quarenta mil metros quadrados), de acordo com as seguintes condições:

III – lote interno mínimo: 900,00m<sup>2</sup> (novecentos metros quadrados)

IV – lote interno máximo: 100.000,00 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados)

V – testada mínima: 30,00 (trinta metros)

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

VII - o desdobro será permitido quando formar lote maior ou igual a 900,00 m<sup>2</sup>

(novecentos metros quadrados) ou quando a área do lote for igual à do loteamento original;

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

- a. 5% (cinco por cento) de área para o sistema viário
- b. 5% (cinco por cento) de área para uso institucional;
- c. 10% (dez por cento) de áreas verdes públicas, distribuídas de acordo com as seguintes condições:
  1. 5% (cinco por cento) externos ao loteamento
  2. 5% (cinco por cento) internos ao loteamento.

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

- a. a área da reserva legal não coincida com as áreas de preservação permanente;
- b. sejam conservadas a cobertura vegetal, nativa ou não, da reserva legal;
- c. sejam mantidas as funções ambientais da reserva legal;
- d. sejam atendidas as legislações referentes à utilização da reserva legal.

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

§ 3º As áreas institucionais poderão ser implantadas em outro local, de acordo com o interesse público, expresso mediante parecer técnico elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

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

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

§ 6º Não será permitida a destinação de áreas verdes públicas em calçadas, rotatórias e canteiros centrais de vias públicas.

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

§ 8º As áreas de preservação permanente inseridas na gleba a ser loteada serão transferidas e averbadas em matrícula, em frações ideais, aos futuros proprietários dos sítios de recreio, exceto aquelas de interesse público.

§ 9º As áreas de preservação permanente serão administradas e mantidas pela associação de moradores, conforme diretrizes do órgão ambiental competente.

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

Art. 38. A criação de qualquer espaço interno reservado para parcelamento futuro não será permitida.

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

- I - os projetos das áreas verdes públicas internas, inclusive suas alterações futuras, deverão ter anuência prévia da associação de moradores,
- II - as áreas verdes públicas internas poderão receber edificações destinadas ao lazer, recreação, contemplação e esportes, tais como praças, jardins, quadras esportivas, campos para prática de esportes, piscinas, pistas para caminhadas e corridas, ciclovias, sala para atividades diversas, academia, playground, quiosques, sauna, salão de festas e churrasqueiras;
- III – A taxa de ocupação máxima das edificações implantadas na área verde pública é de 10% (dez por cento) e o coeficiente de aproveitamento de 0,2 (zero vírgula 2);
- IV - é vedada nas áreas verdes públicas internas, a instalação de atividades com fins comerciais ou que, por algum motivo, possam contribuir para prejudicar a segurança, o sossego e o bem estar da população.

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

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

Art. 42. Os custos e despesas relativas à administração do uso privativo serão rateados entre os proprietários de lotes, na proporção das áreas respectivas, abrangendo a manutenção de todos os equipamentos e espaços internos do loteamento, tais como áreas verdes públicas, redes de águas pluviais, sistema

de canalização de gás, bem assim as despesas com controle de entrada e saída de pessoas e veículos, arborização, capina, varrição, segurança e demais serviços necessários.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Subseção VII

### **DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL**

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

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

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

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

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

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

- a. 20% (vinte por cento) de área para o sistema viário;
- b. 5% (cinco por cento) de área para uso institucional;
- c. 10% (dez por cento) de área verde pública.

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

§2º As áreas institucionais poderão ser implantadas em outro local, de acordo com o interesse público, expresso mediante parecer técnico elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

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

§ 4º Metade das áreas não edificáveis, conforme art. 5º da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, poderá ser contabilizada até no máximo de 50% (cinquenta por cento) da área considerada como área verde pública.

§ 5º As áreas verdes públicas poderão ser impermeabilizadas no máximo 35% (trinta e cinco por cento), para a implantação de equipamentos de lazer (culturais, cívicos, esportivos e contemplativos), apoio e caminhos.

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

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

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

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

#### Subseção VIII

### **DO DESMEMBRAMENTO E DO REMANEJAMENTO**

Art. 55. A elaboração de projetos de desmembramento e de remanejamento deverá ser precedida de Diretrizes Técnicas, a ser requerida no órgão responsável pelo planejamento urbano.

Art. 56. O projeto urbanístico deverá atender os seguintes requisitos:

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

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

Art. 57. O desmembramento de área não loteada de que resultarem glebas com área inferior a 50.000,00 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados) deverá destinar ao Município os seguintes percentuais, calculados sobre as glebas inferiores a 50.000,00 m<sup>2</sup>:

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

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

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

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

§ 3º As áreas institucionais poderão ser implantadas em outro local, de acordo com o interesse público, expresso mediante parecer técnico elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

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

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

Art. 58. Os projetos de remanejamento que resultarem novos lotes e arruamento deverão apresentar os projetos complementares de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem e pavimentação, rede de energia elétrica e iluminação pública, dentre outros documentos, que serão aprovados pelos órgãos competentes.

Art. 59. As Diretrizes Técnicas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) ano, podendo este prazo ser prorrogado por igual período, mediante justificativa do interessado.

Art. 60. Além do previsto nesta Subseção, os projetos de Desmembramento de Remanejamento deverão atender às exigências desta Lei e das demais legislações urbanísticas, no que couber.

#### Subseção IX

### **DA IMPLANTAÇÃO DE INDÚSTRIAS, DE EMPRESAS COMERCIAIS, DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E DE EQUIPAMENTOS SOCIAIS**

Art. 61. A implantação de indústrias, de empresas comerciais, de prestação de serviços e de equipamentos sociais e comunitários, em área não parcelada deverá ser precedida de Diretrizes Técnicas, a ser requerida no órgão responsável pelo planejamento urbano.

Art. 62. O projeto urbanístico deverá atender os seguintes requisitos:

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

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

- a. constatada a dispensa da execução imediata da via marginal no Estudo Técnico, deverá constar no projeto de desmembramento a sua delimitação como área não edificante, que será transferida posteriormente ao Município.
- b. na matrícula da área e no projeto de implantação do empreendimento deverá constar o percentual de área destinada ao sistema viário, quando couber, e a expressão "esta gleba não reservou áreas públicas";

Art. 63. A mudança do empreendimento para outro uso deverá ser feita mediante projeto de parcelamento do solo e o proprietário deverá transferir as áreas públicas conforme a nova modalidade de parcelamento a ser implantada. Parágrafo único. Para os casos previstos no caput deste artigo, a área utilizada para a implantação da via marginal poderá ser considerada no cálculo do percentual de 20% (vinte por cento) exigido para o sistema viário.

Art. 64. Nos casos de tratamentos viários nas rodovias ou anel viário para acessar o empreendimento, o projeto das obras viárias deverá ser aprovado e liberado pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT

ou Departamento de Estradas de Rodagem - DER, antes da aprovação do projeto pelo órgão municipal de planejamento urbano.

Art. 65. Os custos da infraestrutura e da via marginal para viabilizar a implantação do empreendimento serão de responsabilidade do proprietário e a garantia de execução poderá ser feita por meio de caução real ou em dinheiro.

Art. 66. No caso de implantação de empreendimentos na Zona Urbana ou Rural, as edificações deverão atender os mesmos índices urbanísticos permitidos para os Eixos de Vias de Serviço, conforme consta na Lei de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo de Araguari.

Art. 67. As Diretrizes Técnicas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) ano, podendo este prazo ser prorrogado por igual período, mediante justificativa do interessado.

Art. 68. Além do previsto nesta Subseção, a implantação de comércios, indústrias e equipamentos comunitários deverão atender as demais legislações urbanísticas, no que couber.

## Seção II

### **DO PROCESSO DE PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 69. O processo de loteamento é realizado pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano em conjunto com os demais órgãos afins e consiste nas seguintes etapas:

- I - elaboração de Diretrizes Técnicas de Loteamento;
- II - análise e aprovação do anteprojeto urbanístico;
- III - análise e aprovação do projeto de terraplanagem;
- IV - análise e aprovação dos projetos urbanísticos e complementares pelos órgãos competentes;
- V - assinatura de termo de compromisso de execução da infraestrutura e das condicionantes ambientais com a respectiva garantia;
- VI - aprovação do processo de loteamento;
- VII - registro do projeto urbanístico no Cartório de Registro Imobiliário;
- VIII - acompanhamento da execução da infraestrutura e das condicionantes ambientais;
- IX - emissão do termo de conclusão das obras de infraestrutura.

Parágrafo único. Antes de iniciar o processo de Diretrizes, caso seja interesse do loteador, poderá ser requerido Estudo de Viabilidade Técnica ao órgão responsável pelo planejamento urbano sobre a viabilidade do empreendimento, que terá validade de 01 (um) ano e deverá tratar das seguintes questões:

- a. dimensões mínimas e máximas de lotes e quadras, zoneamento e usos permitidos;
- b. sistema viário básico;
- c. viabilidade para implantação das redes de drenagem das águas pluviais, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica e questões relacionadas ao meio ambiente.

#### Subseção I

### **DAS DIRETRIZES TÉCNICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 70. A primeira fase do processo de parcelamento do solo é a solicitação das Diretrizes Técnicas, que serão elaboradas pelo órgão responsável pelo planejamento urbano, em consonância com as diretrizes emitidas pelos órgãos responsáveis pelo meio ambiente, serviços urbanos e obras e pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica, bem como de outros órgãos de outras esferas de governo, caso necessário, contemplando os seguintes itens:

- I - energia elétrica e iluminação pública;
- II - meio ambiente;
- III - obras;
- IV - planejamento urbano;
- V - saneamento básico e abastecimento de água potável;
- VI - serviços urbanos;
- VII - trânsito e transportes.

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

- I - dimensões mínimas e máximas de lotes e quadras, zoneamento, usos permitidos e índices construtivos, em conformidade com a Lei de Zoneamento e Uso do Solo;
- II – vias a serem projetadas, atendendo a hierarquia viária e a integração com a malha viária existente, de acordo com a Lei do Sistema Viário;
- III - localização dos equipamentos urbanos existentes para interligação dos

sistemas públicos de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário e drenagem pluvial ou alternativas para viabilizar a interligação necessária do futuro empreendimento;

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

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

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

§ 2º As Diretrizes Técnicas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, podendo este prazo ser prorrogado por mais 02 (dois) anos, mediante justificativa do interessado, podendo ainda serem revogadas a qualquer tempo nas seguintes hipóteses:

I - se ocorrer motivo relevante de ordem pública;

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

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

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

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

## **1. Documentação para solicitação das Diretrizes Técnicas:**

1.1. Requerimento a ser protocolizado no órgão responsável pelo planejamento urbano, contendo:

- a. informação da modalidade de parcelamento pretendida e estimativa do número de unidades habitacionais e da população futura do empreendimento;
- b. procuração autenticada em cartório, caso não seja o proprietário a dar entrada;
- c. cópia dos documentos pessoais do procurador/interessado e do representante legal da empresa;
- d. atos constitutivos atualizados e registrados na JUCEMG;

- e. título de propriedade georreferenciado transcrito no Cartório de Registro de Imóveis constante de certidão fornecida há 60 (sessenta - dias no máximo, das áreas a serem loteadas;
- f. Certidão Negativa de Débitos Municipais da área e da empresa, dentro do prazo de validade.

1.2. Levantamento Planialtimétrico georreferenciado do imóvel, no Sistema de Referência SIRGAS2000, projeção UTM - sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator - Fuso 22S, no mínimo na escala 1:2.000, em linguagem compatível para trabalho informatizado, em arquivo digital e 08 (oito) vias em papel, assinadas pelos proprietários e por profissional habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia - CREA, contendo:

- a. as divisas da gleba a ser loteada, com indicação dos proprietários dos terrenos confrontantes;
- b. as curvas de nível à distância de 01 (um) em 01 (um) metro, em relação à Referência Altimétrica – RA;
- c. a localização dos cursos d'água, áreas úmidas e bosques;
- d. a bacia hidrográfica de contribuição;
- e. a área de preservação permanente, validada pelo órgão responsável pelo meio ambiente;
- f. a área de reserva legal, quando for o caso;
- g. a localização de linhas de transmissão de energia elétrica, dutos de combustível, adutoras de água, emissários de esgoto e construções existentes;
- h. as dimensões lineares compreendendo todos os segmentos do perímetro e dimensões angulares de toda a propriedade e da gleba a ser subdividida;
- i. a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, com localização das vias de comunicação e os pontos de amarração com a área do loteamento;
- j. quadro de áreas.

1.3. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) da topografia;

1.4. Diagnóstico ambiental com ART ou RRT assinados, contendo:

- a. dados do proprietário da área, dos empreendedores e responsáveis técnicos;
- b. levantamento planialtimétrico, conforme solicitado no item 1.2
- c. caracterização do empreendimento, incluindo:
- d. condições urbanísticas do loteamento e a estimativa da população futura;
- e. justificativa para implantação do empreendimento;
- f. caracterização ambiental da região, incluindo:
- g. o meio físico, abrangendo o solo, águas, ar, clima e ruídos;
- h. o meio biológico, abrangendo a fauna, flora, liminologia;
- i. o meio antrópico, abrangendo os equipamentos urbanos e uso do solo.
- j. análise ambiental do empreendimento que deverá identificar os impactos ambientais que possam influenciar o futuro loteamento, considerando os aspectos de drenagem pluvial, redes de água potável e esgotamento sanitário bem como de proteção das áreas de preservação obrigatória.

## **2. Prazo para entrega das Diretrizes Técnicas ao requerente:**

O prazo para entrega das Diretrizes Técnicas ao requerente será de 60 dias.

### Subseção II

## **DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DO ANTEPROJETO URBANÍSTICO**

Art. 71. Após a emissão das Diretrizes Técnicas, o requerente estará apto a apresentar o Anteprojeto Urbanístico para aprovação do órgão responsável pelo planejamento urbano.

### **1. Documentação para solicitação da análise do Anteprojeto Urbanístico**

1.2. Requerimento a ser protocolizado no órgão responsável pelo planejamento urbano.

1.3. Anteprojeto Urbanístico, que deverá conter todas as áreas resultantes do projeto de parcelamento do solo:

- a. quadras com os respectivos lotes e seu dimensionamento e ângulos;
- b. áreas Institucionais e áreas verdes públicas cotadas;
- c. traçado do sistema viário cotado e sua adequação ao sistema viário do entorno;
- d. quadro de áreas das quadras e lotes

- e. quadro de áreas públicas: Institucional, Verde Pública e Sistema Viário
- f. norte magnético
- g. implantação
- h. situação
- i. legenda
- j. quadro de assinatura e revisão com assinatura do responsável técnico e proprietário
- k. Registro de Responsabilidade Técnica (RRT ou ART) emitido pelo autor e responsável técnico pelo anteprojeto urbanístico.

#### 1.4 Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, contendo:

##### 1.4.1. Diagnóstico das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamento urbanos (infraestrutura)
- III - equipamentos sociais e comunitários;
- IV - uso e ocupação do solo;
- V - valorização imobiliária;
- VI - geração de tráfego e demanda de transporte;
- VII - ventilação e iluminação;
- VIII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

##### 1.4.2. Identificação dos impactos gerados pelo empreendimento a partir do diagnóstico elaborado.

##### 1.4.3. Proposição de medidas preventivas, mitigadoras e compensatórias que minimizem os impactos negativos e potencialize os positivos.

#### 1.5. Projeto de tratamento viário aprovado pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT ou Departamento de Estradas de Rodagem - DER para acessar o empreendimento, quando a gleba confrontar com rodovias.

## **2. Prazo para entrega do Parecer Técnico de aprovação do Anteprojeto Urbanístico**

### 2.1. O prazo para entrega do Parecer Técnico referente à aprovação do Anteprojeto Urbanístico e Estudo de Impacto de Vizinhança ao requerente será de 60 dias.

2.2. O prazo para o requerente fazer as adequações, caso necessário, será de 30 dias.

2.3. O prazo para análise dos órgãos municipais e devolução será de 30 dias.

### Subseção III

## **DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DO PROJETO DE TERRAPLANAGEM**

Art. 72. Após emissão do Parecer Técnico de Aprovação do Anteprojeto Urbanístico e do EIV, o requerente deverá apresentar o Projeto de Terraplanagem para aprovação do órgão responsável pelas Obras.

### **1. Documentação para solicitação de análise do Projeto de Terraplanagem**

1.1. Requerimento a ser protocolizado no órgão responsável pela Secretaria de Obras.

1.2. Projeto de Terraplanagem com as seguintes informações:

- a. projeto geométrico das vias com indicação do greide definitivo a cada 20 (vinte metros) sobre a base urbanística;
- b. faixas de cortes sem invadir Áreas de Preservação Permanente (APP);
- c. faixas de aterro sem invadir Áreas de Preservação Permanente (APP);
- d. posição dos taludes, das cristas e saias dos taludes;
- e. estaqueamento do sistema viário;
- f. curvas de nível com cotas;
- g. hachuras de corte e aterro;
- h. setas indicando o sentido do escoamento das águas pluviais nas vias e quadras;
- i. secções transversais das vias projetadas;
- j. secções transversais das vias projetadas com detalhamento de terraplenagem;
- k. perfis longitudinais de todas as vias de circulação: ruas, vielas, faixas não edificantes, indicando o estaqueamento a cada 20 metros e declividades;
- l. planta contendo compensação corte e aterro;
- m. apontar declividade máxima do sistema viário;
- n. apontar trechos onde há necessidade de muro de arrimo.

1.3. Memorial Descritivo, contendo:

- a. determinação da inclinação dos taludes cortes e aterro;
- b. descrição detalhada de cada etapa de implantação da terraplenagem;
- c. especificação e detalhamento das medidas de prevenção a erosão ou assoreamento de rios durante a obra.

1.4. Documento que comprove a Responsabilidade Técnica emitida pelo autor do projeto de terraplenagem e sua implantação.

## **2. Prazo para entrega do Parecer Técnico de aprovação do Projeto de Terraplanagem**

2.1 O prazo para entrega do Parecer Técnico referente à aprovação do Projeto de Terraplanagem ao requerente será de 30 dias.

2.2. O prazo para o requerente fazer as adequações, caso necessário, será de 30 dias.

2.3 O prazo para reanálise do Projeto de Terraplanagem será de 30 dias.

### **Subseção IV**

## **DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO EXECUTIVO E DOS PROJETOS COMPLEMENTARES PELOS ÓRGÃOS COMPETENTES**

Art. 73. Após a emissão do Parecer Técnico aprovando o Anteprojeto Urbanístico, o EIV e o Projeto de Terraplanagem, o requerente deverá apresentar o Projeto Urbanístico Executivo e os Projetos Complementares para aprovação.

### **1. Documentação para solicitação de aprovação do Projeto Urbanístico Executivo**

1.1. Requerimento a ser protocolizado no órgão responsável pelo planejamento urbano, contendo:

- a. procuração autenticada em cartório, caso não seja o proprietário a dar entrada;
- b. cópia dos documentos pessoais do procurador/interessado e do representante legal da empresa;
- c. atos constitutivos atualizados e registrados na JUCEMG;
- d. título de propriedade georreferenciado transcrito no Cartório de Registro de Imóveis constante de certidão fornecida há 60 (sessenta - dias no máximo, das áreas a serem loteadas.
- e. Certidão Negativa de Débitos Municipais da área e da empresa, dentro do prazo de validade.

1.2. Projeto Urbanístico Executivo georreferenciado do imóvel, no Sistema de Referência SIRGAS 2000, projeção UTM, sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator – Fuso 22S, no mínimo em escala 1:1000, em linguagem compatível para trabalho informatizado, em via em papel, assinada pelo (s) proprietário (s) e por profissional habilitado e registrado no Conselho

Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA ou Conselho dos Arquitetura e Urbanismo - CAU, contendo:

- a. indicação exata da disposição, da forma e do dimensionamento das áreas institucionais e verde pública, áreas de preservação obrigatória, do sistema viário e outros equipamentos públicos exigidos;
- b. dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos das vias curvilíneas;
- c. situação topográfica com curvas de nível de metro em metro, em relação à Referência Altimétrica – RA;
- d. subdivisão das quadras em lotes, com respectivas dimensões e numeração;
- e. perfil transversal de todas as vias de circulação;
- f. quadro de áreas contendo as áreas das quadras, dos lotes e das áreas públicas;
- g. planta de situação da área, na escala 1:10.000, configurando a perfeita amarração da área a ser loteada com arruamentos vizinhos ou com a projeção das vias de acesso principais;
- h. outros documentos exigidos pelas secretarias e órgãos competentes nas diretrizes do loteamento, indispensáveis à análise de situação peculiar ao caso, deverão constar da pasta específica do órgão requisitante;
- i. 07 (sete) cópias do projeto urbanístico serão solicitadas pelo órgão responsável pelo planejamento urbano quando estiver apto à aprovação;
- j. assinatura do responsável técnico e proprietário;
- k. Registro de Responsabilidade Técnica emitido pelo autor do projeto.

### 1.3. Memorial Descritivo contendo:

- a. descrição do loteamento, com suas características, destinação do uso e da ocupação do solo;
- b. descrição das áreas institucionais, de áreas verdes públicas, das vias e dos lotes com denominações, dimensões e confrontações;
- c. Atos constitutivos da Associação e requerimento de concessão de uso das áreas públicas internas, quando se tratar de loteamento fechado.

## **2. Documentação para solicitação de aprovação dos Projetos Complementares**

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

- a. Secretaria de Obras – Projetos de Drenagem Pluvial e Pavimentação, Meio-Fio e Sarjetas, sendo que o local adequado para o lançamento da água de contribuição das bacias onde o loteamento está inserido deverá ser analisado em conjunto com a Secretaria de Meio Ambiente.
- b. Secretaria de Meio Ambiente – Projetos de Paisagismo das Áreas Verdes Públicas e Licenciamento Ambiental;
- c. Secretaria de Trânsito e Transportes – Projeto de Sinalização Horizontal e Vertical;
- d. Superintendência da SAE – Projetos das redes de Água Potável e Esgotamento Sanitário;
- e. Secretaria de Serviços Urbanos – Projeto de Iluminação Pública e Resíduos Sólidos.

2.2. As pastas individualizadas deverão ser etiquetadas e conter as seguintes informações na capa:

- a. número do processo de loteamento a que se refere, gerado no órgão responsável pelo planejamento urbano;
- b. nome do órgão no qual a pasta está sendo protocolizada
- c. nome do proprietário, endereço, telefone e e-mail.

2.3. As pastas deverão conter os seguintes documentos:

- a. Projeto Urbanístico Executivo;
- b. cópia das Diretrizes Técnicas de Loteamento;
- c. cópia dos Pareceres Técnicos de aprovação do Anteprojeto Urbanístico, Estudo de Impacto de Vizinhança e Projeto de Terraplanagem;
- d. Projeto Complementar referente ao respectivo órgão;
- e. Planilha Orçamentária;
- f. Cronograma Físico-Financeiro global das obras de infraestrutura do loteamento;
- g. demais documentos a serem solicitados pelos órgãos responsáveis.

### **3. Da tramitação de aprovação dos Projetos Complementares e dos prazos**

3.1. Os órgãos responsáveis pelos projetos complementares deverão emitir Parecer Técnico solicitando alterações/adequações nos projetos ou complementações e na documentação, quando necessário, no prazo de 30 dias e encaminhá-los ao órgão responsável pelo planejamento urbano.

3.2. O requerente terá um prazo de até 30 dias para a resposta e os órgãos municipais terão prazo de até 30 dias para novo posicionamento.

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

3.4. O prazo para entrega do Termo de Aprovação do Projeto pelos órgãos municipais ao órgão responsável pelo planejamento urbano, é de 30 dias.

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

#### **Subseção V**

### **DA ASSINATURA DE TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DA INFRAESTRUTURA E DAS CONDICIONANTES AMBIENTAIS COM A RESPECTIVA GARANTIA**

Art. 74. Após aprovação de todos os projetos, será liberada a Minuta do Termo de Compromisso e Caução, como garantia de execução da infraestrutura, pelo órgão responsável pelo planejamento urbano.

#### **1. Documentos a serem apresentados:**

##### **1.1. Memorial Descritivo contendo:**

- a. descrição do loteamento, com suas características, destinação do uso e da ocupação do solo;
- b. descrição das áreas institucionais, de áreas verdes públicas, das vias e dos lotes com denominações, dimensões e confrontações;
- c. Relação de lotes a serem caucionados em garantia ou requerimento de depósito de caução real relativa ao valor de execução da infraestrutura.

## **2. Prazo para entrega da Minuta do Termo de Compromisso e Caução**

2.1. A Minuta do Termo de Compromisso e Caução será liberada após análise jurídica do órgão responsável.

2.2. A Minuta deverá ser assinada pelos órgãos municipais e pelo requerente e registrada em Cartório de Notas no prazo de 30 dias.

### **Subseção VI**

## **DA EMISSÃO DO TERMO DE APROVAÇÃO DO PROCESSO DE LOTEAMENTO E ALVARÁ DE REGISTRO DO LOTEAMENTO**

Art. 75. Após a assinatura da Minuta de Caução e seu competente registro no Cartório de Notas, o órgão responsável pelo planejamento emitirá o Termo de Aprovação do Processo de Loteamento.

### **1. Documentos a serem apresentados pelo requerente:**

1.1. Requerimento a ser protocolizado no órgão responsável pelo planejamento urbano, contendo:

- a. procuração autenticada em cartório, caso não seja o proprietário a dar entrada;
- b. cópia dos documentos pessoais do procurador/interessado e do representante legal da empresa;
- c. atos constitutivos atualizados e registrados na JUCEMG;
- d. título de propriedade georreferenciado transcrito no cartório de registro de imóveis constante de certidão fornecida há 60 (sessenta - dias no máximo, das áreas a serem loteadas.
- e. Certidão Negativa de Débitos Municipais da área e da empresa, dentro do prazo de validade.
- f. relação de lotes a serem caucionados em garantia ou requerimento de depósito de caução real relativa ao valor de execução da infraestrutura;
- g. atos constitutivos da associação e requerimento de concessão de uso das áreas públicas internas, quando se tratar de loteamento fechado.

Art. 76. Após a assinatura do Termo de Aprovação do Processo de Loteamento pelo representante legal do empreendimento e pelos órgãos que participam do processo de loteamento, o órgão responsável pelo planejamento urbano emitirá o Alvará de Licença para Registro do Loteamento.

## **2. Prazo para emissão do Alvará de Licença**

2.1 O prazo para emissão do Alvará de Licença será de 10 (dez) dias.

### **Subseção VII**

#### **DAS DIRETRIZES TÉCNICAS PARA DESMEMBRAMENTO, REMANEJAMENTO E IMPLANTAÇÃO INDÚSTRIAS, DE EMPRESAS COMERCIAIS, DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E DE EQUIPAMENTOS SOCIAIS**

Art. 77. A elaboração de projetos de desmembramento, remanejamento ou implantação de indústrias, empresas comerciais, de prestação de serviços e de equipamentos sociais deverá ser precedida de Diretrizes Técnicas a ser requerida no órgão responsável pelo planejamento urbano.

Art. 78. Para aprovação dos processos referentes ao desmembramento, remanejamento ou implantação de indústrias, empresas comerciais, de prestação de serviços e de equipamentos sociais, a documentação e a tramitação seguirão o mesmo procedimento de aprovação do projeto de parcelamento do solo, no que couber, constantes nesta Lei Complementar.

### **Seção III**

#### **DA TRAMITAÇÃO DOS DOCUMENTOS**

Art. 79. A tramitação dos processos de parcelamento do solo será coordenada pelo órgão responsável pelo planejamento urbano e será tratada por escrito, entre o requerente e o órgão municipal, de forma que todo processo fique documentado.

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

§2º Cada secretaria ou órgão competente deve expedir somente 01 Relatório Técnico contendo todas as informações e documentos a serem apresentados pelo requerente, o qual deverá protocolar a resposta ao órgão solicitante, no prazo de 30 dias.

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

Art. 80. Quando a secretaria ou órgão verificar que a proposta de implantação do empreendimento não atende à legislação vigente ou às diretrizes de parcelamento emitidas, ocorrerá o indeferimento do processo, mediante justificativa técnica ou legal.

Art. 81. Aprovado o processo de parcelamento do solo, o interessado deverá protocolar o respectivo projeto no Cartório de Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA EXECUÇÃO E APROVAÇÃO**

Art. 82. O interessado deverá executar as seguintes infraestruturas, conforme consta no Termo de Compromisso de Execução e das Condicionantes Ambientais:

- I - abertura das vias públicas;
- II - pavimentação;
- III - sistema de abastecimento de água potável;
- IV - rede de energia elétrica e iluminação pública com tecnologia LED (diodo emissor de luz);
- V - sistema de esgotamento sanitário e destinação final;
- VI - meios-fios e sarjetas;
- VII - rede de drenagem das águas pluviais;
- VIII - projetos paisagísticos e de iluminação das áreas verdes públicas;
- IX - garantia de permeabilidade visual na divisa de loteamentos ou condomínios fechados;
- X - sinalização horizontal e vertical das vias públicas.

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

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

- I - abertura das vias públicas;
- II - sistema de abastecimento de água potável;
- III - rede de energia elétrica;

IV - sistema de esgotamento sanitário e destinação final;

V - execução de sistema de curva de nível.

Seção I

## **DAS GARANTIAS**

Art. 83. Como forma de garantia da execução das obras mencionadas no artigo 82, o requerente prestará caução real ou em dinheiro, mediante escritura pública de caução, assinada por todos os titulares dos órgãos municipais participantes do processo de aprovação de loteamento.

§ 1º A caução real será realizada de acordo com o previsto no caput deste artigo e será averbada no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constituir de, no mínimo, 70% (setenta por cento) do número de lotes constantes do projeto.

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

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

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

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

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

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

## Seção II

### **DO DESCAUCIONAMENTO DE LOTES**

Art. 84. Os lotes poderão ser descaucionados proporcionalmente à infraestrutura executada, de acordo com o seguinte planejamento:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Seção III

### **DA FISCALIZAÇÃO**

Art. 85. A implantação do parcelamento será submetida à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana.

§1º O interessado deverá comunicar, expressamente, aos órgãos municipais competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

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

#### Seção IV

#### **DA APROVAÇÃO**

Art. 86. Após a fiscalização da execução da infraestrutura e das condicionantes ambientais, os órgãos municipais emitirão Parecer Técnico ao órgão responsável pelo planejamento urbano, informando qual o percentual da obra foi realizado.

Art. 87. Após o recebimento dos Pareceres Técnicos dos órgãos municipais, o órgão responsável pelo planejamento urbano, a requerimento do interessado, liberará a garantia prestada e expedirá o **Termo de Conclusão do Processo de Loteamento**.

#### CAPÍTULO IV

#### **DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES**

Art. 88. As vias públicas, as áreas institucionais, as áreas verdes públicas e os equipamentos públicos urbanos e comunitários passarão a integrar o domínio do município a partir da data de registro do projeto urbanístico de loteamento no cartório.

Art. 89. A alienação, doação ou cessão de forma onerosa ou gratuita das áreas verdes públicas são proibidas.

Art. 90. O Poder Executivo Municipal poderá alienar até 40% (quarenta por cento) da área institucional, mediante autorização legislativa específica.

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

Art. 91 As áreas de preservação permanente quando presentes nos imóveis a serem parcelados deverão ser excluídas da área total da gleba e o parcelamento do solo incidirá somente sobre a área loteável.

§1º As áreas de preservação permanente deverão permanecer como propriedade do proprietário da gleba após o parcelamento do solo.

§2º As áreas que trata o caput deste artigo poderão ser transferidas para o município, excepcionalmente, para composição de parques lineares, após parecer técnico dos órgãos responsáveis pelo planejamento urbano e meio ambiente.

§3º As áreas institucionais e verde pública a serem doadas ao Município de Araguari não poderão se sobrepor às áreas de preservação permanente.

## **CAPÍTULO V**

### **DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS**

Art. 92. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar como responsáveis técnicos de levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculos, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação do Poder Executivo Municipal.

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

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

## **CAPÍTULO VI**

### **DAS DISPOSIÇÕES PENAIS**

Art. 93. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Lei Federal nº 6.766/1979, a aplicação das seguintes sanções:

- I. embargo administrativo - determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;
- II. interdição - determina a proibição do uso do solo e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto de parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação,

- que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;
- III. multa - na forma de penalidade pecuniária, a ser recolhida junto ao Erário Público Municipal;
  - IV. cassação de alvará para parcelar.

Art. 94. Fica sujeito a embargo administrativo de obras e serviços, interdição, aplicação de multa pecuniária e cassação de alvará a todo àquele que, a partir da data de publicação desta Lei, a qualquer tempo e modo:

- I. der início ou efetuar qualquer modalidade de parcelamento - loteamento, desmembramento ou remanejamento do solo para fins urbanos sem autorização do Poder Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda, das normas de âmbito federal e estadual pertinentes;
- II. der início ou efetuar qualquer modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;
- III. registrar qualquer modalidade de parcelamento do solo sem a aprovação dos órgãos competentes;
- IV. registrar compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de qualquer modalidade de parcelamento não aprovado.

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

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

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará ao proprietário e/ou responsável da obra, multa em dobro do valor da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades de parcelamento e construção no Município, pelo prazo de 01 ano.

Art. 95. O Poder Executivo Municipal tomará as medidas necessárias para impedir a formação de loteamentos irregulares e clandestinos.

Art. 96. Tão logo chegue ao conhecimento do Poder Executivo Municipal a existência de qualquer modalidade de parcelamento construído ou em implantação sem autorização da Prefeitura, será emitida notificação ao proprietário e/ou responsável pela irregularidade para o devido embargo e pagamento de multa.

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

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

Art. 97. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores que, direta ou indiretamente, contrariando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

## CAPÍTULO VII

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 98. O Poder Executivo Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de projetos e às obras ou serviços de infraestruturas exigidas por esta Lei.

Art. 99. Os conjuntos habitacionais promovidos pela iniciativa privada ou pública estão sujeitos à aplicação integral desta Lei.

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

Art. 100. Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de qualquer modalidade de parcelamento do solo não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta Lei.

Art. 101. A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento ou remanejamento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões

de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada ou remanejada.

Art. 102. Os casos omissos e as dúvidas de interpretações decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal, aos quais fica atribuída também a competência para estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

Art. 103. Nenhuma guia de transmissão do Imposto sobre Transferência de Bens Imóveis - ITBI poderá ser liberada pelos órgãos municipais responsáveis pelas avaliações ou cadastro, ou lançamento de imóveis, antes de estar aprovado o respectivo processo de parcelamento do solo pelos órgãos municipais competentes e devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 104. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e ficam revogadas as Leis nº34/2004, nº 129/2016 e suas alterações e quaisquer disposições contrárias.

**Prefeitura Municipal de Araguari**

Em .....de.....de 2022.

**Renato Carvalho Fernandes**  
**Prefeito Municipal**