

PORTARIA Nº 03, DE 05 DE JUNHO DE 2012.

Dispõe sobre o fluxo necessário à celebração do Compromisso de Anuência Corretiva.

O DIRETOR GERAL da AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE – AGÊNCIA RMBH, no uso das atribuições que lhe são conferidas no inciso I do art. 9º do Decreto nº 45.751, de 5 de outubro de 2011,

CONSIDERANDO os termos do art. 69 do Decreto 45.751, de 05 de outubro de 2011, que prevê a celebração de Compromisso de Anuência Corretiva, em caráter excepcional, de regularização de parcelamento de solo consolidado;

CONSIDERANDO a previsão do § 11, do art. 7º, da Lei Complementar 107, de 12 de janeiro de 2009;

CONSIDERANDO que o Compromisso de Anuência Corretiva é ato voluntário;

CONSIDERANDO a necessidade de se regulamentar a tramitação interna do instrumento a ser celebrado;

RESOLVE:

Art. 1º. O Compromisso de Anuência Corretiva - CAC, de natureza assemelhada à do Termo de Ajustamento de Conduta, previsto no § 6º do art. 5º da Lei Federal nº 7.347 de 24 de julho de 1985, será adotado em caráter excepcional de regularização de parcelamento do solo consolidado.

Parágrafo Único. Para os fins desta Portaria, considera-se:

I – agente fiscalizador: servidor público designado para realizar a fiscalização e credenciado pelo Conselho profissional competente;

II – infrator: a pessoa física ou jurídica de direito privado que incorra em qualquer das infrações previstas no art. 5º da Lei Complementar nº 107, de 12 de janeiro de 2009;

III - empreendedor: o responsável pela implantação de parcelamento do solo para fins urbanos, que pode ser:

a) o proprietário do imóvel a ser parcelado;

b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do

compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

c) o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional ou de regularização fundiária de interesse social;

d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;

e) as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento;

f) a pessoa física ou jurídica que promova o parcelamento do solo.

IV – parcelamento do solo irregular: empreendimento em que os procedimentos legais necessários à aprovação de seu projeto foram iniciados ou concluídos, obtendo-se anuência prévia da Agência RMBH e aprovação do Município, mas que não foi implantado devidamente;

V – parcelamento do solo clandestino: empreendimento implantado à revelia do Poder Público;

Art. 2º. Para a celebração do CAC, deverão ser observados os seguintes procedimentos:

I - o empreendedor manifestará, à Diretoria de Regulação Metropolitana - DR, formalmente, seu interesse em celebrar o compromisso de que trata esta Portaria;

II – a DR analisará o processo administrativo de fiscalização e, caso necessário, solicitará ao empreendedor a apresentação de documentos complementares, de acordo com a lista disposta no Anexo único desta Portaria;

III – concluída a instrução documental para a elaboração da minuta do CAC, a DR no prazo de até 30 (trinta) dias úteis realizará vistoria no empreendimento, para identificar as medidas necessárias a serem adotadas com vistas a regularizar o parcelamento do solo;

IV – a DR oficiará o Ministério Público e a Poder Executivo Municipal, solicitando:

a) manifestação de seu interesse em figurar como intervenientes no CAC; e

b) informações sobre a existência de procedimento em curso visando à regularização do parcelamento do solo;

V – realizada a vistoria, os agentes fiscalizadores, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, emitirão relatório contendo as medidas necessárias à regularização do parcelamento do solo, indicando os prazos para sua implementação, os quais integrarão as cláusulas obrigacionais do CAC;

VI - havendo manifestação dos órgãos mencionados no inciso IV, no sentido de figurarem como intervenientes no CAC, a DR enviará relatório das medidas a que se refere o inciso V deste artigo à Procuradoria Jurídica, para elaboração da minuta do CAC, com a participação dos interessados;

VII - caso os órgãos mencionados no inciso IV, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, não se manifestem ou se manifestem negativamente, a DR enviará relatório das medidas a que se refere o inciso V deste artigo à Procuradoria Jurídica, para elaboração da minuta do CAC;

VIII - a Procuradoria Jurídica elaborará a minuta do CAC no prazo de 15 (quinze) dias úteis, devendo encaminhar o processo com a minuta para a DR;

IX - após receber a minuta, a DR deverá enviá-la aos interessados para apreciação e manifestação, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, prorrogável por igual período, mediante solicitação e justificativa do interessado.

X - apresentadas considerações pelo empreendedor ou intervenientes, os agentes fiscalizadores, no prazo de 10 (dez) dias úteis, analisarão a viabilidade técnica de seu acatamento e sua inserção na minuta do CAC, sendo que:

a) constatada a inviabilidade técnica do acatamento das considerações apresentadas, os interessados deverão ser comunicados, para, no prazo de 10 (dez) dias úteis, manifestarem interesse acerca de sua participação no CAC;

b) verificada a viabilidade técnica do acatamento das considerações apresentadas, estas deverão ser encaminhadas pela DR à Procuradoria Jurídica, para alteração da minuta, no prazo de 7 (sete) dias úteis; c) a minuta alterada, conforme alínea “b”, será submetida aos interessados para, no prazo de 10 (dez) dias úteis, manifestarem interesse acerca de sua participação no CAC.

§ 1º. Caso seja tecnicamente imprescindível a participação do Município, na condição de interveniente no CAC, para a regularização do parcelamento do solo, a sua não participação ou manifestação em sentido contrário, inviabilizará a celebração do CAC, devendo cópia dos autos ser remetida ao Ministério Público, para conhecimento e providências.

§ 3º. A não participação do Ministério Público não inviabiliza a celebração do CAC, o qual deverá limitar-se a estabelecer as medidas urbanísticas necessárias à regularização do parcelamento do solo.

§ 4º. Sempre que houver a celebração de CAC, serão encaminhadas cópias dos instrumentos para conhecimento do Município e do Ministério Público, independentemente de sua interveniência.

Art. 3º. Se o empreendedor não se manifestar dentro dos prazos estabelecidos nos incisos IX e X, “a” e “c” do artigo anterior, ou manifestar desinteresse em firmar o compromisso, sujeitar-se-á às seguintes medidas:

I - expedição de Documento de Arrecadação Estadual – DAE, no caso de ter sido aplicada pelos agentes fiscalizadores a sanção multa pecuniária, indicando os valores devidos, atualizados monetariamente, e o prazo de seu vencimento;

II - encaminhamento de cópia dos autos ao Ministério Público, para adoção das medidas cabíveis.

Parágrafo único. Caso o DAE não seja quitado até o seu vencimento, o processo será enviado à Advocacia Geral do Estado – AGE, ou unidade correspondente, para inscrição do débito em dívida ativa e providências.

Art. 4º. A minuta do CAC deverá conter os requisitos mínimos indicados no § 1º, do art. 69, do Decreto 45.751, de 2011.

Art. 5º. O desconto da(s) multa(s) pecuniária(s) imposta ao empreendedor, previsto no § 11, do art. 7º, da Lei Complementar 107, de 2009, ser-lhe-á concedido no ato da assinatura do CAC, momento em que será expedido o(s) DAE(s) correspondente no prazo estabelecido.

§ 1º. Mediante solicitação do empreendedor, os débitos mencionados no caput poderão ser pagos em até vinte e quatro parcelas mensais, conforme § 8º, do art. 7º, da Lei Complementar 107, de 2009, sendo que, em caso de inadimplência, o parcelamento concedido dará lugar ao vencimento antecipado da integralidade do valor, atualizado monetariamente.

§ 2º Informado pelo empreendedor interesse em pagar os débitos mencionados no caput à vista, conceder-se-lhe-á desconto de 20% (vinte por cento), conforme § 9º, do art. 7º, da Lei Complementar 107, de 2009.

§ 3º Se o infrator não quitar o DAE com o desconto de 20% até a data de seu vencimento, será emitido novo DAE no valor original, atualizado monetariamente.

Art. 6º. Mediante solicitação do empreendedor, devidamente justificada e comprovada, a qual será submetida à apreciação e análise técnica da AGÊNCIA RMBH, ou quando necessário ao atendimento do interesse público, os prazos de execução do CAC poderão ser prorrogados, pelo período necessário ao seu cumprimento, mediante a assinatura de termo aditivo.

Art. 7º. O CAC deverá contemplar, quando cabível, as seguintes obrigações, dentre outras:

I – elaboração e aprovação do projeto de parcelamento do solo;

II – alteração e nova aprovação do projeto de parcelamento do solo;

III – remodelação do parcelamento implantado;

IV – comprovação do registro do projeto de parcelamento do solo;

V – implantação do parcelamento em conformidade com o projeto aprovado;

VI – implantação da infraestrutura urbana;

VII - comprovação de alteração de uso do solo rural para fins urbanos, quando o uso do imóvel for rural, nos termos do art. 53 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979.

Parágrafo único Para o cumprimento das obrigações acima elencadas, o CAC deverá prever medidas corretivas e/ou compensatórias, nos termos do art. 69 do Decreto 45.751, de 05 de outubro de 2011.

Art. 8º. Caso o parcelamento do solo objeto do CAC não tenha projeto anuído ou seja necessária a alteração do projeto anuído, o CAC deverá prever como obrigação do empreendedor a apresentação de projeto de parcelamento do solo anuído pela Agência RMBH e aprovado pelo município.

§ 1º. O projeto a que se refere o caput deverá ser elaborado com base nas exigências previstas no CAC.

§ 2º. O empreendedor deverá solicitar a aprovação do projeto de parcelamento do solo ao município, que o encaminhará à Agência RMBH para anuência prévia.

§ 3º. Além da obrigação prevista no caput, o CAC conterà também as obrigações relacionadas à implantação do projeto de parcelamento.

Art. 9º. Expirado o prazo de vigência do CAC, será realizada vistoria para verificar se houve o cumprimento do instrumento.

§ 1º. No caso de cumprimento integral do CAC, será emitida pela Agência RMBH certidão de conformidade do parcelamento do solo com a legislação urbanístico-metropolitana.

§ 2º. A cópia da certidão de conformidade do parcelamento do solo com a legislação urbanístico-metropolitana a que se refere o parágrafo anterior será encaminhada ao Ministério Público, independentemente de este figurar como interveniente no CAC.

§ 3º Descumprido o CAC, serão adotadas pela Agência RMBH as seguintes medidas em face do empreendedor:

I – aplicação das sanções previstas no CAC;

II – adoção das medidas cabíveis para se buscar o cumprimento integral das obrigações assumidas pelo Compromissário; e

III – encaminhamento, quando for o caso, de cópia dos autos ao Ministério Público, para adoção das medidas cabíveis.

§ 4º. Caso a sanção aplicada seja multa pecuniária, será expedido DAE e, no caso de sua não quitação até o vencimento, o processo será enviado à Advocacia Geral do Estado – AGE, ou unidade correspondente, para inscrição do débito em dívida ativa e providências.

Art. 10. O CAC poderá ser substituído pelo Termo de Ajustamento de Conduta - TAC -firmado pelo Ministério Público, com a interveniência da AGÊNCIA RMBH, desde que todas as obrigações urbanísticas, necessárias à regularização do empreendimento, estejam previstas naquele instrumento.

§ 1º. A interveniência da AGÊNCIA RMBH no TAC não afasta a sua competência para exercer o poder de polícia que lhe é próprio.

§ 2º. Nas situações em que houver a substituição do CAC pelo TAC, serão concedidos ao empreendedor os benefícios referentes ao pagamento da multa aplicada em decorrência da atividade fiscalizatória previstos para o CAC.

Art. 11. Esta Portaria entra em vigor na data da sua publicação.

Camillo Fraga Reis

Diretor Geral da Agência RMBH

ANEXO ÚNICO

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A INSTRUÇÃO DO CAC

1. Registro do Imóvel emitido até 30 (trinta) dias antes da data da solicitação da Diretoria de Regulação Metropolitana.
2. Certidão de Ônus do Imóvel emitida até 30 (trinta) dias antes da data da solicitação da Diretoria de Regulação Metropolitana.
3. Certidão de Tributos Municipais.
4. Fotocópia do documento de identidade e CPF do proprietário do imóvel, se Pessoa Física.
5. Fotocópia do Contrato Social e do CNPJ, se Pessoa Jurídica.
6. Fotocópia do documento de identidade e CPF do representante legal da Pessoa Jurídica.
7. Procuração por instrumento público e fotocópia do documento de identidade e CPF do procurador, se houver.
8. Projeto Urbanístico anuído e aprovado (com o carimbo de anuência e aprovação e o decreto de aprovação), para os casos em que o parcelamento em questão tenha sido objeto de aprovação/registro.
9. Levantamento Planialtimétrico e Urbanístico representando a situação atual do empreendimento objeto de CAC, contendo: Planta baixa da gleba, com todos os seus confrontantes; Curvas de nível de metro em metro, e indicação das áreas com declividade entre 30% e 47% de inclinação e das áreas acima de 47%; Indicação do norte e sistema de coordenadas UTM; Delimitação e indicação dos recursos hídricos existentes, nascentes, cursos d'água, lagoas, áreas brejosas e suas respectivas faixas de domínio (APP's); Indicação das construções existentes; Indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro da gleba; Delimitação das áreas verdes, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local, com todas as dimensões cotadas e o percentual de tais áreas;

<p>Indicação e demarcação das áreas não-edificáveis e das faixas de domínio;</p> <p>Tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;</p> <p>Numeração das quadras e dos lotes praticados no empreendimento, com todas as dimensões cotadas;</p> <p>Preenchimento do Selo de Anuência Prévia conforme modelo do anexo do Decreto Estadual nº 44.646/07;</p> <p>Indicação dos lotes do empreendimento comercializados;</p> <p>Indicação da área de Reserva Legal se o empreendimento estiver em imóvel rural;</p> <p>Indicação de Unidade de Conservação, se presente na área do empreendimento ou entorno.</p>
<p>10. Anotação de Responsabilidade Técnica referente aos levantamentos e projetos apresentados.</p>
<p>11. Documentação comprobatória da comercialização de lotes do empreendimento caso tenha ocorrido.</p>

06 305101 - 1