



## **LEI COMPLEMENTAR Nº 815/2021**

*“Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no município de Canaã-MG, e dá outras providências.”*

A Câmara de Vereadores do Município de Canaã – MG, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** Esta lei dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Canaã e, tem por objetivo regulamentar a divisão de terras para fins urbanos no território municipal, observadas a legislação federal e estadual vigentes, especialmente a Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**Art. 2º** O parcelamento do solo urbano será realizado mediante loteamento ou desmembramento de glebas, sujeitos à aprovação da Prefeitura.

**§1º.** Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em quadras e lotes destinados a edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação e ampliação das vias existentes.

**§2º.** Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Art. 3º** Para fins desta lei, ainda, serão admitidos:

I – Arruamento;

II – Fracionamento;

III - Reloteamento;

IV – Remembramento.

**§1º.** Arruamento é a abertura de via em terreno já parcelado.

**§2º.** Fracionamento é a subdivisão da área do lote para formação de novo ou de novos lotes.

**§3º.** Reloteamento é a modificação total ou parcial do loteamento que implique em modificação do arruamento aprovado e implantado, e em nova distribuição das áreas resultantes, sobre a forma de lotes ou fração ideal.

**§4º.** Remembramento é o reagrupamento de lotes pertencentes a loteamentos para constituição de novos lotes.

**§5º.** Havendo abertura de vias o interessado será responsabilizado pela execução de toda infraestrutura exigida pela municipalidade.



**§6º.** Os parcelamentos previstos neste artigo somente serão admitidos se os lotes resultantes preservarem a área mínima de 250 m<sup>2</sup> (Duzentos e cinquenta metros quadrados), com a testada de no mínimo 10 (dez) metros.

**Art. 4º** O Parcelamento Rural obedecerá à Legislação Federal, cabendo ao interessado solicitar dos órgãos oficiais da União a manifestação e anuência sobre a possibilidade de parcelamento na área. Na falta destes regulamentos, o município poderá criar por lei específica em cada caso, as diretrizes necessárias a serem seguidas pelo empreendedor, a criação de chacreamento, utilizando no que couber, as diretrizes desse código.

**Art.5º** O parcelamento do solo urbano somente será permitido dentro do perímetro urbano, nas zonas de expansão ou de urbanização específica e isoladas, em glebas que tenham acesso aos seguintes melhoramentos:

- I – rede de abastecimento de água;
- II – rede de coleta de esgoto;
- III – rede de energia elétrica e iluminação pública;
- IV – rede viária de acesso pavimentada;

**Parágrafo Único:** Cada item acima elencado deve ser atestado pelo órgão responsável do município ou pela prestadora de serviço, conforme o caso.

## **CAPÍTULO II - DAS DIRETRIZES**

**Art. 6º** O interessado em qualquer modalidade de parcelamento deverá requerer à Prefeitura o fornecimento das diretrizes a serem obedecidas na elaboração do projeto de loteamento ou desmembramento e dos outros projetos de infraestrutura.

**Parágrafo único.** As diretrizes terão validade de 1 (um) ano a contar da data de sua emissão, podendo ser renovadas por mais 1 (um) ano, a pedido do empreendedor, mediante justificativa aceita pela Administração Municipal.

**Art. 7º** O sistema de circulação dos loteamentos deve ser elaborado de acordo com as diretrizes do sistema viário, observando-se os parâmetros e características geométricas de novas vias, conforme disposto no **Anexo Único**.

**§1º.** As vias previstas no plano de arruamento do loteamento devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e devem manter, pelo menos o gabarito mínimo destas, no caso de prolongamento das vias.

**§2º.** As vias sem saída deverão ter praça de retorno que permita a inscrição de um círculo com raio mínimo de 7,5 m (sete metros e meio).

**Art. 8º** Os lados das quadras não podem ter extensão superior a 200 m (duzentos metros), somadas as testadas dos lotes.



**Art. 9º** Os lotes resultantes de parcelamento do solo devem ter a área mínima de 250 m<sup>2</sup> (Duzentos e cinquenta metros quadrados) e possuir a testada de no mínimo 10 (dez) metros.

**§1º.** Poderá ser exigida uma área mínima maior que a fixada no caput deste artigo para os lotes resultantes de parcelamentos localizados em áreas de interesse ecológico, histórico, turístico ou paisagístico, cuja metragem será fixada na certidão de diretrizes.”

**§2º.** A área mínima prevista no caput deste artigo poderá ser menor em casos específicos de áreas de interesse social e para fins de habitação de famílias de baixa renda, mas não poderá ser inferior a 125m<sup>2</sup> (Cento e vinte e cinco metros quadrados) e com testada de no mínimo 5 (cinco) metros;

**Art. 10** A localização e o dimensionamento das áreas destinadas à equipamentos urbanos, comunitários e de espaço livre de uso público será determinada pelo Poder Executivo preferencialmente em lotes contíguos, localizados na área central e com boa topografia.

### **CAPÍTULO III – DA INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS**

**Art. 11** Nos parcelamentos de solos urbanos serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infraestrutura:

I - demarcação das quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas através de marcos e em observância às curvas de nível e declividades máximas do terreno de 30%;

II - rede de drenagem de águas pluviais;

III - rede de abastecimento de água potável;

IV - rede de esgotamento sanitário, conforme projeto aprovado pelo órgão competente, ou outro sistema de coleta e tratamento determinado pelo órgão ambiental competente;

V - rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;

VI - rede de iluminação pública;

VII - meio fio, sarjeta e pavimentação nas vias públicas, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente;

VIII - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção das encostas quando necessário;

Em todos os casos acima mencionados, seus respectivos projetos deverão ser previamente apresentados ao corpo técnico municipal para análise e aprovação dentro das normas técnicas brasileira vigentes.

### **CAPÍTULO IV - DA ÁREA INSTITUCIONAL**

**Art. 12** Nos loteamentos é obrigatória a transferência ao município de áreas para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistemas de circulação e espaços livres de uso público, que somarão área não inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, cuja localização será determinada pelo Poder Executivo, avaliadas conforme



utilização, forma geométrica, meios de acesso, topografia entre outras características pertinentes à sua utilização pelo poder público.

**§1º.** As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, e espaços livres de uso público deverão ser de no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba a ser parcelada, sendo:

I – No mínimo 5% (cinco) por cento para instalação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – No mínimo 10% (dez) por cento de áreas verdes, praças e similares, favorecendo que as áreas providas de vegetação sejam preservadas intactas e permeáveis, e/ou enriquecidas com espécies adequadas ao bioma predominante.

**§2º.** Para efeitos do parágrafo anterior não serão aceitas no cálculo do percentual de áreas a serem transferidas:

I - as Áreas de Preservação Permanente e as faixas não edificáveis;

II - as Áreas das faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica ou as faixas de domínio de vias e ferrovias.

**§3º.** Não são computados como áreas livres de uso público os canteiros centrais e os passeios ao longo das vias.

**§4º.** As áreas transferidas ao Município devem ter acesso direto ao sistema viário e as áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários e os espaços livres de uso público devem ser cercadas pelo loteador, conforme especificações da Prefeitura.

## **CAPÍTULO V – DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

**Art. 13** Os procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de loteamentos urbanos compreenderão as seguintes etapas:

I - Expedição de Certidão de Viabilidade e Diretrizes para Elaboração dos Projetos;

II - Licenciamento Ambiental, se for o caso;

III - Deliberação do CODEMA, se for o caso;

IV - Deliberação do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural em áreas localizadas no entorno de bens tombados;

V - Aprovação do projeto urbanístico e seus complementares;

VI - Decreto de aprovação do projeto de loteamento;

VII - Termo de compromisso pela execução dos serviços e obras de infraestrutura;

VIII - Licenciamento para execução de obras;

IX - Execução e fiscalização das obras;

X - Decreto de recebimento final das obras de infraestrutura e liberação da caução.”

**Art. 14** A solicitação de expedição de diretrizes para a elaboração dos projetos será realizada através de requerimento, acompanhado pelos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula atualizada do imóvel;

II - planta de gleba, em 2 (duas) vias, contendo no mínimo:



- a) divisas da gleba, com suas respectivas dimensões e ângulos, e suas confrontações;
- b) as curvas de nível com 1 m (um metro) de equidistância;
- c) árvores frondosas, bosques, florestas, Áreas de Preservação e monumentos naturais e artificiais;
- d) localização dos mananciais, cursos d'água, lagos, nascentes, locais sujeitos à erosão, voçorocas, linhas de transmissão e adutoras, banhados, locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
- e) benfeitorias e construções existentes;
- f) dutos, canalizações, linhas de transmissão e adutoras e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio ou servidão, caso houver no local;
- g) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e suas adjacências, com as distancias da gleba a ser loteada;
- h) arruamentos existentes internos, adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;
- i) indicação do norte;
- j) equipamentos urbanos e comunitários e construções existentes dentro da gleba e nas suas adjacências, com as respectivas distâncias da gleba a ser loteada.

**Art. 15** Considerando as condições internas da gleba e as suas relações com o entorno e o restante da área urbana serão fixadas as diretrizes para elaboração do projeto urbanístico.

**Art. 16** A expedição da Certidão de Viabilidade e das Diretrizes ocorrerá no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de chegada do processo administrativo ao órgão de planejamento.

**Art. 17** Para aprovação do projeto de loteamento, observadas as especificações constantes na Certidão de Viabilidade e nas diretrizes, o empreendedor apresentará os seguintes documentos:

- I - cópia da matrícula da gleba atualizada;
- II - planta de situação da gleba em escala não menor que 1:2000, em 2 (duas) vias;
- III - cópia da Certidão de Viabilidade e diretrizes e da respectiva planta;
- IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), referente ao projeto urbanístico, projetos complementares e execução dos serviços e obras.
- V - projeto urbanístico na escala não inferior a 1:1000, em 3 (três) vias, sendo 1 (uma) cópia digital, contendo no mínimo:
  - a) delimitação da gleba;
  - b) indicação do norte, com as coordenadas geográficas oficiais;
  - c) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;



- d) sistema viário, com a respectiva classificação e dimensionamento;
- e) localização e dimensionamento das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres para uso público;
- f) indicação e delimitação das faixas de domínio, faixas de segurança, faixas não edificáveis, servidões e Áreas de Preservação Permanente (APP's) e outras restrições impostas pela legislação que gravem o loteamento;
- g) quadro, com valores absolutos e percentuais das áreas do loteamento, das quadras, dos lotes, do sistema viário e das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres para uso público, e com o número de quadras e lotes;
- h) demais elementos necessários para a elucidação do projeto;
- VI - Licença Prévia do órgão ambiental competente, nos termos da legislação vigente;
- VII - projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infraestrutura a saber:
- Projeto de topografia com curvas de nível de metro em metro;
  - Projeto de drenagem pluvial superficial e/ou profunda;
  - Projeto de esgotamento sanitário;
  - Projeto de abastecimento de água potável;
  - Projeto de iluminação pública;
  - Outros projetos pertinentes ou posteriormente solicitados pelo corpo técnico da municipalidade.
- VIII - cronograma de obra e, com indicação das diversas etapas de execução dentro de 4(quatro) anos;
- IX - Memória de cálculo dos quantitativos e planilha com respectivo orçamento das obras.
- X - Memorial descritivo individualizado de cada projeto
- XI - Guia de recolhimento para liberação do Alvará de construção, nos termos do artigo 217 do Código Tributário Municipal.

**Art.18** O pronunciamento favorável ou desfavorável à aprovação do empreendimento ocorrerá no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar do recebimento de toda documentação relativa ao projeto executivo e aos projetos e complementares.

§1º. Havendo necessidade de alguma adequação ou correção nos projetos, será dado ao empreendedor o prazo de 120 (cento e vinte) dias para executar as alterações, sob pena de caducidade do requerimento.

§2º. O prazo total para a execução das obras e serviços de infraestrutura é de 4 (quatro) anos, conforme detalhamento contido no cronograma de execução das obras, prorrogável por mais 1 (um) ano, mediante justificativa a ser apreciada pela municipalidade, cuja aceitação sujeitará o empreendedor a apresentação de um novo cronograma de execução, acompanhado das devidas garantias.



**§3º.** O pedido de prorrogação, deverá ser protocolado pelo menos 30 (trinta) dias antes do término do prazo para a conclusão do loteamento.

**Art. 19** Aprovado o projeto de loteamento o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, a contar da data de expedição do decreto.

**Parágrafo único.** Decorridos 60 (sessenta) dias a partir da data limite prevista no *caput*, o empreendedor deverá apresentar a comprovação do registro no Cartório de Imóveis, para fins de lançamento cadastral.

**Art. 20** A aprovação do projeto de loteamento será feita por Decreto, onde constará, no mínimo:

- I - denominação, delimitação, localização e destinação do loteamento;
- II - área total do empreendimento;
- III - número total de lotes;
- IV - áreas que passam a constituir o domínio público sem ônus para o município;
- V - descrição da garantia;
- VI - termo de compromisso para execução dos serviços e obras de infraestrutura;
- VII- identificação dos processos administrativos vinculados à aprovação.

**Art. 21** Como garantia do cumprimento da execução das obras e serviços firmados no termo de compromisso, o empreendedor caucionará em favor do Município, mediante documento hábil, 25% (vinte e cinco) por cento da área de lotes definidos pelo órgão competente da municipalidade, ou a totalidade do custo de toda a infraestrutura urbana, conforme entendimento da situação mais favorável para o município.

**§1º.** A caução real, será instrumentalizada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do loteamento.

**§2º.** Não poderão ser caucionadas as áreas destinadas para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistemas de circulação e espaços livres de uso público.

**§3º** Poderá o proprietário do empreendimento ofertar como garantia "caução" o valor pecuniário correspondente a 25% (vinte e cinco) por cento da área de lotes definidos pelo órgão competente da municipalidade, que promoverá a avaliação do empreendimento, no que for solicitado

**Parágrafo Único:** O caução é uma garantia que objetiva a efetividade de construção dentro do cronograma apresentado, sendo o valor depositado em conta municipal específica e com a efetividade da construção dentro do apresentado, sendo devolvido ao final ao empreendedor, caso contrário o valor será efetivamente transformado em verba pública destinada a infraestrutura do município

**Art. 22** A liberação da caução referida no artigo anterior desta lei será realizada quando da conclusão total dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidas para o loteamento, após vistoria e emissão do Termo de Verificação.



**Art. 23** O recebimento final dos serviços e obras de infraestrutura será feito através de Decreto, que liberará a caução exigida nos termos desta lei como garantia da execução das obras de infraestrutura.

## **CAPÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 24** Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo empreendedor serão aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Município quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

**Art. 25** Os prazos previstos nesta lei são contados, por dias corridos, excluindo-se o primeiro dia e incluindo-se o último, prorrogando-se para o primeiro dia útil se o vencimento de prazo recair em sábado, domingo ou feriado.

**Art. 26** É de competência da municipalidade a denominação e o emplacamento dos logradouros públicos, assim como a numeração das edificações.

**Parágrafo único.** O proprietário do loteamento poderá sugerir a denominação dos logradouros, desde que aprovados por Lei e respeitando as diretrizes constantes na Lei Municipal nº 1.865 de 27 de março de 2008.

**Art. 27** Nos casos omissos, poderão ser ouvidos os Conselhos Municipais afetos à matéria.

**Art. 28** O Poder Executivo regulamentará esta lei, no que couber.

**Art. 29** Esta lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Canaã, 03 de setembro de 2021.

  
**José Ivanir Miranda Duarte**  
**Prefeito Municipal**



**ANEXO ÚNICO – PARÂMETROS E CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DE  
NOVAS VIAS**

(1) Valores para área com fatores limitantes, com justificativa técnica obrigatória.

CARACTERÍSTICAS	REFERÊNCIA	VIA ARTERIAL	VIA COLETORA	VIA LOCAL	VIA DE PEDESTRE
Velocidade diretriz (km/h)	(máximo)	60	50	40	-
Raio de curvatura horizontal (m)	(mínimo)	80	50	50	-
Rampa (%)	(máximo)	8	10	20	15
Rampa tolerável (%) (1)	(máximo)	10	12	25	-
Comprimento crítico de rampa (m)	(máximo)	200	200	200	-
Faixa de rolamento (m)	(mínimo)	3,5	3,5	3,5	-
Canteiro central (m)	(mínimo)	2	-	-	-
Passeio (m)	(mínimo)	4	3	2,5	-
Gabarito total das vias - caixa total (m)	(mínimo)	29	22	17	4