



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 m² (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 m² (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 125m² (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