



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**  
**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**  
**Adm. 2017 - 2020**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 127/2019**

**DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CARANDAÍ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Povo do Município de Carandaí, por seus representantes legais na Câmara Municipal, APROVA e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, DOS OBJETIVOS E DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 1º** O parcelamento do solo para fins urbanos, nas modalidades de loteamento, desmembramento, fracionamento, desdobro, anexação, subdivisões amigáveis e judiciais, será regido por esta lei.

**Parágrafo único.** Os parcelamentos do solo para fins urbanos só poderão ser executados na zona urbana e na zona de expansão urbana.

**Art. 2º** Para os fins desta Lei Complementar, o território do Município de Carandaí se compõe de:

I – áreas urbanas subdivididas em:

- a) sede ou centro urbano administrativo;
- b) distritos urbanos;
- c) núcleos urbanos ou de expansão urbana;

II – área rural produtiva.

**Parágrafo único.** Todas as áreas urbanas e de expansão urbana, serão definidas por leis específicas que assim a delimitaram, descaracterizando as áreas rurais produtivas para áreas urbanas e de expansão urbanas.

**Art. 3º** Para a aplicação desta lei são adotadas as seguintes definições e conceitos:

I - área urbana - o espaço territorial destinado a implantação de atividades, usos e funções urbanas, assim declarado por Lei Municipal e subdividido em zonas definidas na Lei de zoneamento e uso do solo urbano;

II - área rural – aquela que exceder da área urbana definida em Lei Municipal de Perímetro



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**  
**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**  
**Adm. 2017 - 2020**

Urbano;

**III** - considera-se urbano qualquer fim que não seja o de exploração agrícola, pastoril, extrativa ou agroindustrial;

**IV** - via pública é a via de uso comum do povo, destinada ao tráfego de pedestres e de veículos;

**V** - lote edificável para fins urbanos é uma porção de terra com localização e configuração delimitada, com pelo menos uma divisa lindeira à via pública de circulação de veículos e que preencha os requisitos seguintes:

**a)** resulte de processo regular de parcelamento para fins urbanos ou de regularização urbanística;

**b)** possua área inferior até 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

**c)** possua Infraestrutura básica.

**VI** – quadra é a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes de construção;

**VII** - gleba é uma porção de terra com localização e configuração definidas, que não resultou de parcelamento do solo para fins urbanos;

**VIII** - considera-se Infraestrutura Básica os equipamentos urbanos de:

**a)** drenagem e manejo das águas pluviais urbanas, constituídos pelas atividades, pela infraestrutura e pelas instalações operacionais de drenagem de águas pluviais, de transporte, detenção ou retenção para o amortecimento de vazões de cheias, tratamento e disposição final das águas pluviais drenadas, contempladas a limpeza e a fiscalização preventiva das redes;

**b)** rede de energia elétrica e iluminação pública;

**c)** esgotamento sanitário, constituído pelas atividades, pela disponibilização e pela manutenção de infraestrutura e das instalações operacionais de coleta, transporte, tratamento e disposição final adequado dos esgotos sanitários, desde as ligações prediais até a sua destinação final para a produção de água de reuso ou o seu lançamento final no meio ambiente;

**d)** abastecimento de água potável, constituído pelas atividades, pela disponibilização, pela manutenção, pela infraestrutura e pelas instalações necessárias ao abastecimento público de água potável, desde a captação até as ligações prediais e os seus instrumentos de medição; admitindo-se sistemas isolados, operados pela concessionária;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**

**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**

**Adm. 2017 - 2020**

**e)** vias de circulação de veículos pavimentadas;

**IX** - vias de circulação pavimentadas, entende-se aqui pavimentadas vias asfaltada, calçada com pedra ou material pré-moldado intertravados ou não;

**X** - via de circulação de veículos é o espaço destinado à circulação de veículos;

**XI** - via de pedestres é o espaço destinado à circulação de pedestres;

**XII** - passeio público é a via de circulação de pedestre;

**XIII** – ciclovia é a via exclusiva de circulação de ciclista;

**XIV** - loteamento é a subdivisão de gleba em lotes edificáveis para fins urbanos, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas existentes;

**XV** - desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias de circulação, nem prolongamento, modificação e ampliação das vias atuais, e que a gleba seja servida de infraestrutura básica, conforme o disposto no inciso VIII deste artigo;

**XVI** - desdobro é a divisão de gleba ou lote edificável para fins urbanos em 2 (duas) partes, desde que sejam servidos de infraestrutura básica, conforme o disposto no inciso VIII deste artigo, e resulte:

**a)** em lotes com áreas de no mínimo 160,00m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros), quando situados em áreas decretadas de interesse social.

**b)** em lotes ou glebas com frente e área mínimas definidas pela legislação municipal de uso e ocupação do solo, quando situados em áreas de Expansão Urbana ou Áreas de Interesse Social, desde que não provenha de imóvel que já tenha sido objeto de parcelamento do solo na modalidade de loteamento e/ou desmembramento.

**XVII** - anexação é a união de 2 (dois) ou mais lotes ou glebas ou partes de lotes ou glebas existentes, de forma que os lotes ou glebas resultantes tenham dimensões compatíveis com a legislação vigente;

**XVIII** - áreas de domínio público são aquelas ocupadas pelas vias de circulação, áreas institucionais, e espaços livres;

**XIX** - áreas institucionais são as áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos, comunitários.

**a)** equipamentos comunitários são os bens públicos destinados à educação, cultura, lazer,



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**

**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**

**Adm. 2017 - 2020**

esportes, saúde e similares.

**b)** equipamentos urbanos são equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

**X** - áreas verdes/áreas de preservação ambiental são os espaços livres, de uso público, de regime jurídico especial, com restrição de uso, onde a prioridade é a manutenção e restauração florestal, sendo nelas computadas as áreas de reserva legal (art.16, da Lei nº 4.771/65); áreas de preservação permanente (Lei n.º 4.771/65); áreas com restrição estadual (conforme legislação estadual) e áreas florestais com impedimentos legais, podendo, mediante prévio licenciamento ambiental, contemplar trilhas ecoturísticas; ciclovias; pequenos parques de lazer, excluídos parques temáticos ou similares; acesso e travessia aos corpos d'água; mirantes; equipamentos de segurança, lazer, cultura e esporte; bancos, sanitários, chuveiros e bebedouros públicos;

**XXI** - sistema de lazer/áreas de recreação são os espaços livres, de uso público, de regime jurídico especial, com objetivo de instalação de praças, áreas permeáveis de lazer, esporte, pequenas construções, tais como: sanitários; coretos; quadras esportivas; churrasqueiras; pequenos depósitos de material de limpeza; pomares e áreas de vegetação exótica, sendo vedadas, contudo, incorporações de faixas non aedificandi sob linha de alta tensão, e/ou ao longo de faixas de domínio de rodovias, ferrovias e canteiros entre avenidas e calçadas;

**XII** - faixa ou área não edificável ("non aedificandi") é a reservada dentro de terrenos de propriedade privada ou pública, que fica sujeita à restrição ao direito de construir por razões de interesse urbanístico e/ou ambiental, salvo casos em que houver autorização do órgão competente;

**XIII** - direção técnica: atividade técnica que engloba programação, supervisão, controle e fiscalização, planejamento da progressão da obra, orientação dos trabalhos em plano superior, a sua coordenação e o poder de correção dos serviços e prazos de execução;

**XIV** - empreendedor ou loteador: o proprietário do imóvel ou qualquer pessoa física ou jurídica contratada por ele para a implantação do parcelamento do solo.

**Art. 4º** No caso da gleba ou lote objeto de parcelamento não possuírem a infraestrutura básica especificada no inciso VIII do artigo anterior, o interessado deverá executá-la às suas expensas, sem qualquer ônus para a Municipalidade, observada a mesma sistemática das obras de loteamento, com apresentação de cronograma e garantia.

**Art. 5º** Os projetos integrados de parcelamento com construção de edificações serão permitidos desde que satisfaçam a todos os índices legais aplicáveis ao parcelamento e aos parâmetros urbanísticos estabelecidos para às edificações conforme legislação municipal.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**  
**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**  
**Adm. 2017 - 2020**

**Parágrafo único.** Poderá ser adotado parâmetros urbanísticos mais restritivos que a legislação municipal, através de um regramento suplementar, qual seja, faça parte integrante do compromisso de compra e venda, de forma que os compradores tenham ciência e registrado no cartório de imóveis.

**Art. 6º** É vedado o parcelamento do solo:

**I** - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;

**II** – contínuas a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos sem prévia manifestação das autoridades competentes;

**III** – em áreas necessárias à preservação ambiental, como as áreas de cobertura vegetal significativa, topos de morros e matas ciliares, à defesa do interesse cultural e/ou paisagístico, salvo os casos autorizados pelo órgão ambiental competente;

**IV** – em áreas necessárias a implantação de planos, programas e projetos essenciais ao desenvolvimento do Município;

**V** – em áreas sem condições de acesso e/ou atendimento por infraestrutura básica adequada;

**VI** - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

**VII** - em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se houver adequação com terraplenagem das vias, para terrenos com inclinação de até 45% (quarenta e cinco por cento) e o terreno tenha condições geológicas e geotécnicas que permita ser edificado, comprovadamente por laudo de profissional habilitado e aceito pela equipe técnica do Município.

**VIII** - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, salvo, laudo de profissional técnico do município;

**IX** - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

**§1º** - Não será permitido de nenhuma forma o parcelamento do solo em terrenos com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento), ainda que a área tenha sido ou venha a ser objeto de terraplenagem, se persistir declividade acima de 45 %, a área deverá ser destinada a áreas verdes.

**§2º** - Não serão permitidos parcelamentos de solo destinados a habitação de interesse social em glebas com declividade superior a 30% (trinta por cento).



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**

**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**

**Adm. 2017 - 2020**

## **CAPÍTULO II DOS PROCESSOS, DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PARCELAMENTO DE SOLO**

**Art. 7º** Qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, na forma de loteamento ou desmembramento, só poderá ser executado após a Prefeitura ter aprovado os projetos por Ato de Decreto do Executivo e concedido o alvará de execução das obras.

**I** – as obras somente poderão ser iniciadas após emissão do Alvará de Execução das Obras.

**II** – o Alvará de execução das obras, somente será emitido após a comprovação do ato de Registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Parágrafo único.** Todas as atividades técnicas previstas nesta lei deverão ser acompanhadas da competente Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

### **SEÇÃO I DAS DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO PARA PARCELAMENTO DO SOLO**

#### **SUBSEÇÃO I DA CERTIDÃO DE DIRETRIZES DE LOTEAMENTOS**

**Art. 8º** Antes da elaboração do projeto urbanístico de loteamento, o interessado deverá solicitar diretrizes à Prefeitura, instruindo o seu requerimento, devidamente assinado, com o uso pretendido e os seguintes documentos:

**I** - cópia da certidão de matrícula do imóvel atualizada;

**II** - cópia do comprovante de regularidade fiscal;

**III** - locação da gleba sobre foto aérea;

**IV** - croqui da gleba em planta com denominação, situação, limites, áreas e elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel e sua bacia hidrográfica;

**V** - levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, georreferenciado em coordenadas (UTM) oficiais - SIRGAS 2000, assinado por profissional legalmente habilitado e pelo proprietário, na escala 1:500, ou 1:1000, ou 1:2000, em 3 (três) cópias normais e arquivo digital, contendo:

**a)** divisas da área, perfeitamente definidas, identificando seus confrontantes;

**b)** curvas de nível de metro em metro, em relação à Referência de Nível - RN oficial;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**

**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**

**Adm. 2017 - 2020**

**c)** localização de bosques, árvores isoladas, matas, cursos d'água, construções existentes e 'valos secos', brejos, nascentes, topo de morro e áreas com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento), linhas de alta tensão, servidões, dutos na gleba e em seu entorno, compreendendo, no mínimo, 100,00m (cem metros) de seu perímetro.

**d)** norte verdadeiro;

**e)** indicação das vias e loteamentos confrontantes com o imóvel, com suas respectivas denominações e vias projetadas conforme lei;

**§1º** - O requerimento será indeferido caso a autoridade competente verifique localizar-se o terreno em área onde o parcelamento para fins urbanos é proibido, nos termos do artigo 6º desta lei.

**§2º** - Caso haja ação de retificação judicial pendente de julgamento da área a que se refere o parcelamento, o requerente deverá juntar cópia da petição inicial e certidão de objeto e pé atualizada.

**§3º** - O pedido de diretrizes para o projeto de parcelamento será analisado e expedido pelo órgão competente da Prefeitura do Município de Carandaí, no prazo de até 60 (sessenta) dias úteis.

**Art. 9º** A expedição das diretrizes deverá ter a anuência do Chefe do Executivo, observando-se os princípios gerais da política urbana.

**§1º** - Com base nos princípios definidos no Estatuto da Cidade, deverão ser definidas, neste momento ou posteriormente, até o final da aprovação, contrapartidas decorrentes da implantação do empreendimento pretendido.

**§2º** - As contrapartidas serão definidas no ato normativo de aprovação do empreendimento.

**Art. 10º** Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura determinará em documento próprio as indicações de diretrizes específicas frente ao projeto apresentado, observando a adequação:

**I** – das vias de circulação existentes, pertencentes ao sistema viário básico do Município;

**II** – das faixas para o escoamento das águas pluviais;

**III** – das áreas de recreação necessária à população do Município, localizados de forma a preservar as belezas naturais;

**IV** – das áreas destinadas a usos institucionais, necessárias aos equipamentos públicos do Município;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**  
**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**  
**Adm. 2017 - 2020**

**V** – relação dos melhoramentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado:

**VI** - os trechos das vias onde deverão ser implantadas pavimentações para tráfego pesado, médio e leve.

**Parágrafo único.** Uma vez traçadas as diretrizes, as plantas e anotações serão devolvidas ao interessado, que elaborará o plano urbanístico prévio para posterior análise pela Prefeitura Municipal.

**Art. 11** As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

**Art. 12** Para a expedição da certidão de diretrizes, o interessado deverá apresentar, no respectivo processo de diretrizes, o projeto urbanístico do loteamento, em 3 (três) vias, atendendo a todas as diretrizes expedidas nos termos do artigo 9º, contendo:

**I** - a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração da área de equipamentos comunitários (áreas institucionais) e área livre de uso público (sistema de lazer/áreas verdes);

**II** - o sistema de vias contendo as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos, tangência e ângulos centrais das vias.

**Art. 13** Analisado o projeto urbanístico prévio será emitido "comunique-se" ao responsável técnico e/ou proprietário para eventuais correções, no qual deverão constar:

**I** - as irregularidades e necessidades de correção no projeto urbanísticos;

**II** - elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

**III** - correção nas vias de circulação quanto à adoção da classificação da hierárquica das vias, conforme Anexo II;

**IV** - normas técnicas para plantio, arborização e reflorestamento.

**Parágrafo único.** A certidão de diretrizes será expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis, desconsiderado o lapso temporal entre a ciência do "comunique-se" e o seu atendimento.

**Art. 14** O não atendimento ao "comunique-se", no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, ensejará o indeferimento do pedido e arquivamento administrativo do processo.

**Art. 15** Atendido o "comunique-se" poderá ser elaborado o projeto urbanístico definitivo e os demais projetos da infraestrutura urbana básica.





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**

**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**

**Adm. 2017 - 2020**

## **SEÇÃO II DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO**

### **SUBSEÇÃO I DO LOTEAMENTO**

**Art. 16** Incumbe ao loteador, para se ter aprovação do Município em seu loteamento, a responsabilidade pela execução efetiva e integral dos os seguintes serviços:

- I** - via de circulação de veículos pavimentadas;
- II** - instalação das redes pluviais;
- III** - instalação das redes de abastecimento de água potável;
- IV** - instalação das redes de esgotamento sanitário;
- V** - demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos e comunitários;
- VI** - assentamentos de meio fio e sarjetas;
- VII** - atendimento às normas de acessibilidade para a pessoa com deficiência;
- VIII** - instalação das redes de energia elétrica e iluminação pública;
- X** - instalação de projeto de arborização.

**Parágrafo único.** Ressalvado os casos em que houver interesse público, justificado e acordado com o loteador em termo de parceria mútua, com expressa e específica, autorização legislativa, nos casos de regularização de loteamentos aprovados até a data da sanção desta lei.

**Art. 17** O projeto de loteamento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado, que requererá, no mesmo processo de diretrizes, a correspondente aprovação, juntando, para tanto, os seguintes elementos:

- I** - certidão de propriedade atualizada, com negativa de ônus e alienações;
- II** - certidão negativa de tributos municipais;
- III** - anotação de responsabilidade técnica (ART);
- IV** - o loteador deverá expressar a opção por executar o loteamento em até 4 (quatro) anos, oportunidade em que deverá apresentar cronograma seguido de competente instrumento de garantia, cujo valor deverá suplantar o custo das obras de infraestrutura, observando o que dispõe o artigo 18 desta Lei;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**  
**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**  
**Adm. 2017 - 2020**

**V** - laudo geológico e geotécnico, da área a ser loteada;

**VI** - certidão de licenciamento ambiental ou dispensa de licenciamento do empreendimento pelo órgão ambiental competente;

**VII** - 2 (duas) vias de cada um dos seguintes documentos:

**a)** projeto de arborização das vias, que deverá ser feito em conforme as normas da concessionária de energia elétrica, evitando-se futuras interferências da arborização na rede elétrica, observando legislação municipal específica, com o respectivo memorial e ART;

**b)** memoriais descritivos e/ou justificativos, do projeto de urbanização;

**c)** projeto de pavimentação das vias e vias de pedestre, quando houver, com os respectivos memoriais de cálculo e ART;

**d)** os perfis longitudinais de todas as vias de circulação;

**e)** projeto do sistema de escoamento e drenagem de águas pluviais, com os respectivos memoriais e ART;

**f)** relatório de estudo de impacto do deságue das águas pluviais do empreendimento no sistema de drenagem municipal existente apresentando intervenções necessárias;

**g)** relatório de estudo de impacto da interligação do sistema de esgotamento sanitário do empreendimento no sistema de esgotamento municipal existente, apresentando intervenções necessárias;

**h)** projeto de sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, com os respectivos memoriais e ART, somente quando aprovado pela Prefeitura.

**i)** documento de viabilidade técnica da concessionária de abastecimento de água potável ou órgão responsável pelo sistema de abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário;

**j)** documento de viabilidade técnica de atendimento pela concessionária ou órgão responsável pela energia elétrica e iluminação pública;

**k)** cronograma físico e financeiro das obras com prazo máximo de 4 (quatro) anos;

**l)** projeto geométrico das vias contendo as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos, tangência e ângulos centrais das vias e os perfis longitudinais a cada 50 (cinquenta) metros de todas as vias, indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**  
**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**  
**Adm. 2017 - 2020**

**m)** projeto de rebaixamento das travessias e demais providências para atendimento às normas relativas às pessoas com deficiência;

**n)** projeto de sinalização de trânsito de acordo com diretrizes do setor competente da Prefeitura Municipal, com a respectiva ART, devidamente aprovado pelo órgão competente;

**o)** projeto de paisagismo das áreas verdes/sistemas de lazer, que obedecerá às diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal, com o respectivo memorial e ART, devidamente aprovados pelos órgãos competentes;

**p)** projeto de "baias" para ponto de transporte coletivo, quando necessário de acordo com as diretrizes aprovadas.

**VIII - 5** (cinco) vias do projeto urbanístico, contendo, a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração da área de equipamentos comunitários, áreas verdes e área livre de uso público (sistemas de lazer/área de recreação).

**Art. 18** Os projetos serão executados em até 4 (quatro) anos, conforme opção expressa do loteador e constante do cronograma apresentado, devendo em qualquer hipótese, oferecer garantia para a execução das obras, a qual poderá ser levada a efeito por meio de um dos seguintes instrumentos:

**I** - hipoteca de um ou mais imóveis, cujo(s) bem(s) deverá(ão) situar-se nesta ou em outra(s) gleba(s) que não a objeto do parcelamento, situada(s) no Município de Carandaí, obedecendo, em ambos os casos, o que segue:

**a)** o loteador apresentará o(s) bem(s) que pretende dar em garantia, devendo ser avaliado pela Comissão de Avaliação, no intuito de atestar a suficiência do(s) seu(s) valor(es) em relação ao custo das obras de infraestrutura;

**b)** constatado bastante(s) e suficiente(s) o(s) bem(s) ofertado(s), o loteador deverá apresentar a escritura pública devidamente registrada, correndo por sua exclusiva conta as despesas cartorárias.

**II** - fiança bancária ou seguro-garantia, cujo prazo de vigência deverá exceder 90 (noventa) dias do prazo a que se obrigou o empreendedor para a execução das obras.

**§1º** - A garantia oferecida deverá ser descrita no ato normativo de aprovação.

**§2º** - As obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar, nos prazos fixados no cronograma, deverão constar no ato normativo de aprovação do projeto, bem como do instrumento de garantia mencionado neste artigo.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**

**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**

**Adm. 2017 - 2020**

**Art. 19** Será admitido, a critério da Prefeitura e desde que possível, o levantamento parcial da garantia oferecida, a qualquer momento, em função do adiantamento das obras do loteamento, no percentual equivalente ao investimento já executado, devidamente comprovado.

**Art. 20** O prazo máximo para a Prefeitura se manifestar, aprovando ou rejeitando o projeto, é de 120 (cento e vinte) dias úteis.

**Art. 21** A aprovação do projeto de loteamento será feita por decreto do Chefe do Poder Executivo, onde constará:

**I** - zoneamento e caracterização do loteamento;

**II** - áreas que passam a constituir bens de domínio público sem ônus para o Município;

**III** - número total de lotes;

**IV** - área total do empreendimento;

**V** - modalidade e descrição da garantia;

**VI** - termo de compromisso para execução das seguintes obras:

**VII** - cláusula penal de natureza cumulativa e não compensatória no valor de 2% (dois por cento) do valor estimado para execução das obras e serviços de infraestrutura do loteamento, em caso injustificado de atraso para conclusão das obras de infraestrutura do loteamento.

**Parágrafo único.** Nos loteamentos fechados e/ou condomínios a rede elétrica poderá ser subterrânea, assim como a rede elétrica dos postes decorativos para previsão da iluminação pública, desde que assumida a manutenção de tais equipamentos urbanos pelo condomínio.

**Art. 22** A inscrição do loteamento no Registro de Imóveis deverá ser requerida no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a publicação do Decreto de Aprovação do parcelamento.

**Art. 23** O Alvará de Execução das Obras, com validade de até 04 (quatro) anos, conforme o cronograma, somente será expedido após comprovado o efetivo registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**§1º** - Considera-se termo inicial para efeito do prazo para execução das obras a data do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**  
**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**  
**Adm. 2017 - 2020**

**§2º** - Depois de aprovado o parcelamento do solo deverá ser encaminhado à Prefeitura Municipal a comprovação do Registro no Cartório de Registro de Imóveis, os arquivos digitais de todas as pranchas (pdf) e em formato DWG (autocad) de todos os projetos.

**Art. 24** A Municipalidade, por intermédio de seu corpo técnico, acompanhará a execução das obras em todas as suas fases, e, quando verificado atraso em seu andamento, a Prefeitura deverá impor sanções e multas cabíveis ao loteador, conforme Capítulo VII desta Lei.

**Art. 25** Qualquer alteração do empreendimento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pelas concessionárias de serviços de abastecimento de água, coleta e afastamento de esgotos, energia elétrica e iluminação pública e da Prefeitura Municipal, devendo ser depositada no Cartório de Registro de Imóveis em complemento ao projeto original com a devida averbação.

**Art. 26** O projeto de loteamento registrado poderá ser modificado mediante proposta dos interessados, anuência de todos os adquirentes e aprovação da Prefeitura e demais órgãos complementares.

**Parágrafo único.** Quando se tratar de modificação de pequeno porte, que não acarrete significativo adensamento populacional, não cause impacto ambiental, não implique em novos equipamentos urbanos e nem desnaturem o empreendimento, pode ser averbada apenas com a aprovação municipal, comunicando a todos compradores afetados.

**Art. 27** A Prefeitura aprovará o loteamento de acordo com as normas urbanísticas constantes das leis municipais, referente a obras e ocupação e uso do solo, nos limites estabelecidos por esta Lei.

**Parágrafo único.** Em caso de divergência, serão mantidos os parâmetros mais restritivos.

**SUBSEÇÃO II**  
**DO RECEBIMENTO DAS OBRAS**

**Art. 28** O recebimento das obras do loteamento será feito por decreto do Executivo.

**Parágrafo único.** O decreto referido no caput deste artigo somente será expedido se presentes, no respectivo procedimento administrativo de aprovação, os seguintes documentos:

I - Termo de Verificação e Aceitação de Obras (TVO) será emitido após vistoria da equipe técnica de engenheiros responsáveis do órgão competente da Prefeitura Municipal de Carandaí que verificará;

a) execução das obras conforme projetos aprovados;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**  
**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**  
**Adm. 2017 - 2020**

**b)** localização dos marcos topográficos de referências;

**II** - Termo de aceitação das obras pelas concessionárias de serviços públicos de abastecimento de água, esgoto e energia elétrica;

**III** - “As Built” dos projetos urbanístico, de implantação de vias, de pavimentação, de drenagem, de sinalização, das redes de energia e iluminação com a localização dos postes, das redes de água e esgotamento sanitário, todos aprovados pelos órgãos competentes ou concessionárias, em papel e arquivo digital;

**IV** - laudo de teste da rede de esgotamento sanitário, o qual deverá atestar a funcionalidade do sistema;

**V** - laudo de pavimentação, o qual deverá atestar a espessura da capa de rolamento, conforme projeto aprovado, com extração de 1 (um) corpo de prova para cada 200 (duzentos) metros lineares de via de circulação, respeitada a quantidade mínima de 10 (dez) corpos de prova, no caso de pavimentação asfáltica;

**VI** - laudo de pavimentação, o qual deverá atestar a espessura das peças de concreto, a resistência características à compressão do ensaio de rompimento de no mínimo 10 (dez) amostras, conforme projeto aprovado, no caso de pavimentação com piso intertravado de bloco de concreto, observando o que prevê a ABNT NBR 9781/2013;

**VII** - certidão negativa dos tributos municipais.

**Art. 29** Findo o prazo do cronograma e caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, poderá executá-los, servindo-se dos recursos oriundos da garantia ofertada.

**Art. 30** Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do loteador e após a devida fiscalização, autorizará o levantamento total da garantia.

**Art. 31** Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e logradouros públicos, as áreas verdes, de recreação, equipamento público e de uso institucional constante do projeto e memorial descritivo.

**Art. 32** O município só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes constantes do parcelamento do solo, após a aprovação e a emissão do Termo de Verificação de Aceitação das Obras de infraestrutura, instituto efetivado após vistoria “IN LOCO” das respectivas obras de infraestrutura urbana.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**  
**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**  
**Adm. 2017 - 2020**

**SEÇÃO III**  
**DAS NORMAS TÉCNICAS PARA LOTEAMENTO**

**SUBSEÇÃO I**  
**DAS NORMAS GERAIS**

**Art. 33** A denominação dos loteamentos deverá obedecer às seguintes normas para sua identificação:

**I** - Vila – quando a área for de até 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);

**II** - Jardim – quando a área estiver compreendida entre 20.001 (vinte mil e um metros quadrados) e 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados);

**III** - Parque – quando a área estiver compreendida entre 50.001 (cinquenta mil e um metros quadrados) e 100.000 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados);

**IV** - Bairro – quando a área for superior a 100.001 m<sup>2</sup> (cento mil e um metros quadrados).

**Parágrafo único.** Os loteamentos e arruamentos não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores da cidade, já existente, e suas nomenclaturas deverão observar os preceitos legais aplicáveis à espécie.

**Art. 34** A abertura de arruamento isolado a ser executado pelo município deverá ser construída somente em terreno de propriedade da Municipalidade ou justificadamente em área decretadas de interesse público, com autorização legislativa.

**Art. 35** A denominação dos logradouros públicos se dará por legislação específica e somente em vias, comprovadamente, de domínio público e com infraestrutura básica.

**Art. 36** Os parcelamentos respeitarão as faixa NON AEDIFICANDI nas seguintes regras:

**I** - ao longo das ferrovias, linhas de alta tensão, rodovias federais e estaduais serão reservadas faixas mínimas não edificantes de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

**II** - ao longo das águas correntes, inclusive em pequenos córregos no perímetro urbano, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificante de, no mínimo, 30,00m (trinta metros), salvo maior exigência da legislação federal ou estadual;

**III** - os lagos, lagoas e reservatórios naturais ou artificiais existentes e áreas brejosas e acharcadas, inclusive no perímetro urbano, deverão respeitar ao seu redor a faixa não edificante de, no mínimo, 30m (trinta metros), contada da cota altimétrica de máxima cheia;

**IV** - ao redor das nascentes deverão ser reservadas faixas não edificantes de, no mínimo,



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**

**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**

**Adm. 2017 - 2020**

50,00m (cinquenta metros);

**V** - ao longo dos dutos, inclusive córregos canalizados, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificante de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

**Parágrafo único.** a faixa “NON AEDIFICANDI” prevista no caput deste artigo, fica ressalvada os casos onde houver licença ambiental, que o autorize.

## **SUBSEÇÃO II DAS ÁREAS A SEREM TRANSFERIDAS AO DOMÍNIO MUNICIPAL**

**Art. 37** A porcentagem das áreas transferidas à Municipalidade não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser loteada ou do seu valor correspondente, podendo ser superior em áreas específicas, assim definidas em lei.

**Parágrafo único.** Considera-se, para efeito do cálculo previsto no caput deste artigo, as áreas das vias de circulação de pedestres e veículos, as áreas verdes, as áreas de recreação/sistema de lazer, as áreas institucionais de equipamento comunitário e de instalação de equipamentos públicos urbanos.

**Art. 38** Da área total objeto do projeto de loteamento serão destinadas, considerando 4 habitantes por unidade habitacional:

**I** - área não inferior a 8m<sup>2</sup> (oito metros quadrados) por habitante, a título de áreas verdes, com o mínimo de 8% (oito por cento) da área total do empreendimento, com exceção do previsto no §5º deste artigo;

**II** - área não inferior a 3,00m<sup>2</sup> (três metros quadrados) por habitante, a título de sistema de lazer/ áreas de recreação, com o mínimo de 1,5% (um virgula cinco por cento) da área total do empreendimento;

**III** - área não inferior a 7m<sup>2</sup> (sete metros quadrados) por habitante, a título de áreas institucionais para equipamento comunitário, com o mínimo de 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento;

**IV** - área institucional para equipamento público urbano, não terá obrigatoriedade mínima, sendo obrigatória sua existência, nas dimensões que forem necessários.

**§1º** - Para efeito do cálculo de das áreas de sistemas de lazer somente serão computadas as áreas que possam garantir a inscrição de um círculo com raio mínimo de 10m (dez metros);

**§2º** - Para efeito do cálculo das áreas institucionais de equipamento comunitário devem atender a um dos seguintes itens:





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**

**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**

**Adm. 2017 - 2020**

**a)** garantir a inscrição de um círculo com raio mínimo de 12,00m (doze metros), medidos nas suas menores larguras, em caso de área com formatos regulares;

**b)** deverá garantir a inscrição de um círculo de raio mínimo de 25,00 m (vinte cinco metros) em algum trecho, em caso de área com formatos irregulares;

**§3º** - Somente poderão ser computadas, para efeito de sistema de lazer/área de recreação, áreas com declividades não superiores a 25% (vinte e cinco por cento), sendo aceito projeto de terraplenagem para adequação à norma.

**§4º** - Poderá a Prefeitura, a seu critério e fundamentadamente, dispensar a declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento) prevista no parágrafo anterior, quando comprovadamente essa dispensa se destine a atenuar erosão de terras, proteger, restaurar ou implantar sítios de excepcional beleza, de valor científico ou histórico.

**§5º** - As áreas definidas em projeto de loteamento como áreas verdes/sistemas de lazer ou institucionais não poderão, em nenhuma hipótese, ter alterados a sua destinação, fim e objetivo originalmente estabelecidos.

**§6º** - As áreas verdes quando confrontar com as vias públicas e áreas institucional de equipamento público comunitário deveram ser isoladas por via de pedestre, com largura mínima:

**a)** da calçada adjacentes, quando confrontar com vias públicas, devidamente pavimentada;

**b)** de 4,00 m (quatro metros), quando confrontar com área institucional de equipamento público comunitário, devidamente pavimentada, com escoamento de água pluvial e iluminada.

**§7º** - As áreas institucionais de equipamento público comunitário deverão ter declividade inferior a 15% (quinze por cento).

**§8º** - A Prefeitura Municipal poderá exigir complementarmente reserva de área para implantação de equipamentos urbanos que, por razões técnicas, necessitem ficar fora da área institucional.

**§9º** - As áreas institucionais e sistemas de lazer, assim fixadas nas diretrizes, poderão ser recebidas antecipadamente ao registro do loteamento, no seu todo ou em parte, desde que haja interesse público.

**Art. 39** Em loteamentos denominados como vilas fica dispensada a transferência da área mínima ao município, prevista no artigo anterior, sendo indispensável:

**I** - garantir as áreas de preservação permanente e proteção ambiental;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**  
**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**  
**Adm. 2017 - 2020**

**II** - a transferência de uma área de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), para uso de instalação de equipamento público comunitário, conforme §7º do art. 38;

**III** - a instalação de uma área para sistema de lazer/área de recreação, conforme §1º do art. 38.

**Parágrafo único.** Fica, o loteador, obrigado a executar as vias de circulação internas dos loteamentos, conforme Subseção III – Das vias de Circulação.

**SUBSEÇÃO III**  
**DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO**

**Art. 40** A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei Complementar e dependerá de aprovação prévia do município, pelos seus órgãos competentes.

**§1º** - Considera-se via ou logradouro público, para os fins desta Lei Complementar, todo espaço destinado à circulação ou à utilização pública.

**§2º** - As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno.

**Art. 41** O sistema de classificação viário constituir-se-á de 06 (seis) categorias de vias, de acordo com as funções que desempenharão, dividindo-se em:

- a) via marginal;
- b) via marginal de acesso;
- c) avenida principal;
- d) avenida secundária;
- e) rua principal;
- f) rua secundárias.

**§1º** - Via marginal – é a via arterial principal, projetada as margens de rios e córregos, e/ou ferrovias.

**§2º** - Via marginal de acesso – é a via arterial que margeia rodovia, de forma a facilitar o acesso à rodovia.

**§3º** - Avenida principal – é a via arterial preferencial, projetada de tal forma a ligar as áreas de maior geração de tráfego ou as principais vias do município.

**§4º** - Avenida secundária – é uma via vicinal urbana, destinada à circulação local.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**  
**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**  
**Adm. 2017 - 2020**

**§5º** - Rua principal – é uma via vicinal urbana projetada para ligar o tráfego diretamente às avenidas, tendo a finalidade de atender pequenos comércios e núcleos residenciais.

**§6º** - Rua secundária – é uma via vicinal urbana projetada exclusivamente para fins residenciais.

**§7º** - O sistema viário deverá respeitar as dimensões mínimas, conforme Anexo II.

**§8º** - Serão permitidas vias secundárias sem saída sempre que a Prefeitura entender admissível, exigindo-se, quando necessária, a execução de praças de retorno nos termos do Anexo I desta lei.

**§9º** - A extensão das vias sem saída, somada à praça de retorno, não poderá exceder o limite de 300 (trezentos) metros.

**§10º** - As praças de retorno das vias sem saída deverão ter diâmetro mínimo de 16 (dezesseis) metros.

**§11º** - As praças de retorno quando em Avenidas estas deverão conter um jardim central de diâmetro igual à metade da largura da Avenida descontada a largura dos passeios.

**§12º** - Em loteamentos que possuam somente uma via de acesso, esta deverá ser obrigatoriamente uma Avenida, conforme Anexo II desta lei.

**Art. 42** As diretrizes expedidas pela Prefeitura especificarão quais as vias do loteamento que deverão garantir continuidade de traçado com as vias oficiais já existentes.

**§1º** - Qualquer gleba no perímetro urbano e objeto de loteamento deverá ter acesso por via definida nas diretrizes expedida pela prefeitura, com largura mínima do Anexo II, a qual deverá fazer parte integrante do Sistema Viário Básico do Município, recaindo sobre o loteador o ônus das obras eventualmente necessárias para a construção ou alargamento da referida via na área em que confronta com o parcelamento, inclusive eventuais indenizações de áreas de terceiros pessoas.

**§2º** - Quando a área a ser loteada incorporar ou divisar com estradas municipais ou vias projetadas no sistema viário básico, exigir-se-á que sejam servidas de infraestrutura básica e alargadas, se necessário, dentro da área a ser loteada, às exclusivas expensas do loteador.

**Art. 43** As vias de circulação que constituírem prolongamento de vias existentes deverão ter a seção transversal igual ou maior que estas últimas, observando a seção mínima.

**§1º** - O prolongamento de vias com a seção transversal igual da via existente somente poderá ser mantido, em casos justificáveis em que não exista outra solução e aceitos pelo Órgão Técnico do Município, desde que atenda as normas de Acessibilidade e tenha



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**

**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**

**Adm. 2017 - 2020**

condições de tráfego de veículos e pedestre com adaptações das medidas de trânsito local.

**§2º** - A seção mínima absoluta a ser adotada no caso de prolongamento de vias existentes é de 10 (dez) metros, somente, só para prolongamento onde não houver outra solução.

**Art. 44** As vias de circulação internas de veículos dos loteamentos que fizerem parte do sistema viário do Município deverão tomar como referência a hierarquização de vias, conforme Anexo II desta lei, podendo apresentar sugestões de perfis e técnicas alternativas de pavimentação de vias de circulação de veículos e de pedestres e execução de calçadas, guias e sarjetas, desde que tecnicamente justificadas, as quais serão objeto de aprovação municipal, dando preferência àquelas que permitam a infiltração das águas pluviais no solo.

**Parágrafo único.** No caso de calçadas que possuam canteiro, deverão ser preferencialmente da espécie *zouysia japonica* (esmeralda) e implantadas no bordo externo do passeio (próximo à guia) possuindo pavimentação em material antiderrapante com largura mínima de 1,20m, para tráfego de pedestres conforme normas de acessibilidade.

**Art. 45** Para a execução das guias e sarjetas serão observadas as normas técnicas da ABNT em vigor.

**Art. 46** As vias de circulação de veículos que fazem parte do sistema viário básico do Município terão a seção transversal e outros requisitos indicados nas diretrizes expedidas pela Prefeitura.

**Art. 47** As servidões de passagem que eventualmente gravem as áreas a parcelar deverão ser integradas às novas vias da circulação do loteamento.

**Art. 48** Os perfis longitudinais de circulação deverão apresentar declividades de acordo com classificação abaixo:

**I** - declividade longitudinal não poderá ser superior a 15% (quinze por cento) e não inferior a 0,5% (meio por cento) para as vias marginais e marginal de acesso;

**II** - declividade longitudinal não superior a 20% (vinte por cento) e não inferior a 0,5% (meio por cento) para as avenidas principais;

**III** - declividade longitudinal não superior a 20% (vinte por cento) e não inferior a 0,5% (meio por cento) para as avenidas secundárias;

**IV** - declividade longitudinal não superior a 25% (vinte e cinco por cento) e não inferior a 1% (um inteiro por cento) para as ruas principais, admitindo-se trechos com comprimento máximo de 50 (cinquenta) metros com declividade até 28% (vinte e oito por cento);



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**  
**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**  
**Adm. 2017 - 2020**

**V** - declividade longitudinal não superior a 25% (vinte e cinco por cento) e não inferior a 1% (um inteiro por cento) para as ruas secundárias, admitindo-se trechos com comprimento máximo de 50 (cinquenta) metros com declividade até 28% (vinte e oito por cento);

**VI** - os perfis transversais das vias de circulação deverão apresentar declividade entre 2% (dois por cento) a 5% (cinco por cento);

**VII** - declividade transversal máxima do passeio é de 2% (dois por cento) a 5% (cinco por cento), escoando para as sarjetas;

**VIII** - raio de curvatura horizontal, mínimo, deverá ser de 20 (vinte) metros.

**Art. 49** As ciclovias obedecerão a largura não inferior a 2,50m (dois vírgula cinquenta metros).

**Parágrafo único.** Quando adotado a instalação de ciclovias sua dimensão deverá ser incluída na largura total da via sem prejuízos das faixas e rolamento, canteiros centrais e passeio definidos no anexo II.

**Art. 50** Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos dos cantos de cada quadra deverão ser concordados por um arco de círculo com raio mínimo de 5,00 metros.

**Art. 51** As ruas secundárias de 12m (doze metros) de largura, quando dotadas de "graid" com inclinação superior a 15% (quinze por cento) não poderão fazer intercessão/cruzamento com vias de largura inferior a 15m (quinze) metros.

**Art. 52** A identificação das vias e logradouros públicos, será feita por meio de números e/ou letras.

**SUBSEÇÃO IV**  
**DAS QUADRAS**

**Art. 53** A maior dimensão linear das quadras não poderá ser superior a 200,00m (duzentos metros) para lotes residenciais/comerciais, sendo permitido, no entanto, "quebrar" a quadra com uma faixa de sistema de lazer/área de recreação, atravessando-a perpendicularmente, com testada mínima de 25,00m (vinte e cinco metros), ou destinando as "pontas das quadras" como pequenas praças, sendo que, nestes casos, a distância entre vias de circulação de veículos, paralelas, poderá ser de, no máximo, 350,00m (trezentos e cinquenta metros).

**Art. 54** Em parcelamentos com lotes residenciais/comerciais a partir de 1.000.000,00 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados), o comprimento máximo das quadras poderá ser de 400,00m (quatrocentos metros), sendo permitido "quebrar" a quadra com uma faixa de sistema de lazer/área de recreação, atravessando-a perpendicularmente, com testada mínima de 30,00m (trinta metros) e comprimento máximo de 600,00m (seiscentos metros).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**  
**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**  
**Adm. 2017 - 2020**

**§1º** - Entende-se por quadra a área resultante do loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos, podendo ter como limite a própria divisa do loteamento.

**§2º** - As quadras que se localizarem na divisa da gleba e que não possibilitem, por qualquer motivo, a continuidade das vias de circulação, não precisam obedecer ao comprimento máximo estabelecido para as quadras, de acordo com os critérios dos técnicos do setor de análise da Prefeitura.

**§3º** - Se tecnicamente for inviável ou desaconselhável a implantação de ruas para "quebrar" a quadra, essa exigência pode ser dispensada, a critério da Administração.

**Art. 55** A identificação das quadras será feita por meio de letras.

**SUBSEÇÃO V**  
**DOS LOTES**

**Art. 56** Os lotes terão a área definida na lei municipal de uso e ocupação dos terrenos e edificações, levando-se em conta a zona de uso em que se situem, observando-se, porém, o limite mínimo de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente não inferior a 12,00m (doze metros), salvo no caso de loteamento de interesse social.

**Art. 57** Nos parcelamentos destinados à habitação de interesse social, de iniciativa exclusiva do Poder Público, será permitido o módulo mínimo de 160 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 8,00 m (oito metros) para uso exclusivamente residencial.

**Art. 58** A demarcação dos lotes deve ser feita com marcos de concreto, instalados nas divisas dos lotes ou áreas.

**Art. 59** A identificação dos lotes, será feita por meio de números.

**SUBSEÇÃO VI**  
**DAS ARBORIZAÇÃO**

**Art. 60** Fica obrigatório o plantio de árvores adequadas para as ruas dos loteamentos a serem implantados no Município de Carandaí, conforme art. 16 desta Lei.

**Art. 61** O plantio de árvores deverá ser feito seguindo técnicas de manejo adequado, de acordo com as recomendações da Prefeitura.

**SUBSEÇÃO VII**  
**DAS OBRAS E SERVIÇOS GERAIS**

**Art. 62** Os serviços e obras de movimento de terra, além de terem seus projetos elaborados por profissional habilitado, aprovados previamente pela Prefeitura, devem



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**  
**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**  
**Adm. 2017 - 2020**

respeitar as normas técnicas vigentes e serem executados preferencialmente em período de baixa incidência de precipitações pluviométricas, prevendo, também, medidas de contenção para estabilidade de taludes, respondendo o responsável pelos danos que causar ao meio ambiente ou a terceiros.

**Parágrafo único.** Os taludes podem ser substituídos por muros de contenção.

**Art. 63** É condição necessária à aprovação de qualquer arruamento ou loteamento a execução pelo interessado, sem qualquer ônus para Município, de todas as obras de terraplanagem, muros de contenção, bem como de outros serviços exigidos por esta Lei Complementar.

**Art. 64** Nos arruamentos de terrenos marginais a cursos de água será exigida em cada margem uma faixa longitudinal de no mínimo de 30 (trinta) metros de largura, salvos os casos que for licenciado e/ou autorizado pelo órgão ambiental competente.

**SUBSEÇÃO VIII**  
**DOS LOTEAMENTO FECHADOS**

**Art. 65** Os loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que no pedido de diretrizes o loteador manifeste tal intenção e o projeto apresentado atenda a todas as normas urbanísticas referentes a loteamento e também aos seguintes requisitos:

- I - não prejudique a conformidade da malha viária urbana;
- II - não interrompa sistemas viários estruturais da cidade;
- III - o imóvel situe-se em zona urbana do município;
- IV - observe as dimensões de lote mínimo de 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);
- V - nos loteamentos residenciais os lotes comerciais ou prestação de serviços, se previstos, poderão, a critério do corpo técnico da Prefeitura, situar-se dentro do perímetro de fechamento;
- VI - as áreas institucionais deverão estar situadas externamente ao perímetro do fechamento do loteamento ou serem incorporadas fora do seu perímetro, em locais onde haja carência de espaços públicos destinados à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.
- VII - implantar sistema de portaria adequada ao número total de lotes a que dá acesso, prevendo, se necessário, portarias exclusivas para visitantes, prestadores de serviços e proprietários de modo que, em nenhuma hipótese, seja obstruída a via pública externa e contígua aos muros do loteamento.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**

**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**

**Adm. 2017 - 2020**

**Parágrafo único.** O pedido a que se refere o caput deste artigo será analisado pelo setor técnico competente, o qual manifestará o seu posicionamento quanto à viabilidade de se adotar a forma fechada.

**Art. 66** As obras de portarias, muros e instalações sociais e recreativas dos moradores deverão ser analisadas, aprovadas e executadas concomitantemente ao projeto de parcelamento de solo.

**Parágrafo único.** Os "habite-se" relativos às obras especificadas no caput deste artigo poderão ser expedidos concomitantemente à edição do decreto de recebimento das obras do loteamento.

**Art. 67** A interligação entre loteamentos fechados, so se dará quando os mesmos forem contiguas, com a previsão de um único sistema de portaria social para os diversos loteamentos interligados, poderá ser autorizada pelo Poder Público desde que, cumulativamente:

**I** - seja respeitado o adequado dimensionamento da portaria conforme inciso VII, do artigo 65, desta lei; e

**II** – existam portarias de serviços para cada loteamento fechado, desde que destinadas a coleta de lixo.

## **CAPITULO III**

### **DOS DESMEMBRAMENTOS, DESDOBRO E ANEXAÇÃO PARA FINS URBANOS**

**Art. 68** Em qualquer caso de desmembramento / desdobro de terrenos, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto pelo Município, mediante a apresentação da respectiva documentação da área a ser desmembrada, conforme prevista no artigo 70, desta lei.

**Art. 69** Para desmembramento fica dispensada de pedido de certidão de diretrizes e pré-aprovação, mas indispensável à aprovação do projeto definitivo e demais exigências desta lei.

## **SEÇÃO I**

### **DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DESMEMBRAMENTO, DESDOBRO E ANEXAÇÃO**

**Art. 70** No caso de desmembramento, desdobro e/ou anexação de lotes para fins urbanos e alienação, o interessado requererá à Prefeitura a aprovação, apresentando:

**I** - requerimento com assinatura do proprietário e responsável técnico, apresentando objetivo e justificativa;

**II** - fotocópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial devido;





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**

**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**

**Adm. 2017 - 2020**

**III** - certidão de propriedade atualizada, com negativa de ônus e alienações;

**IV** - certidão negativa de tributos municipais;

**V** - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART profissional;

**VI** - projeto gráfico, no mínimo, em 3 (três) vias, devidamente assinadas por profissional habilitado e proprietário, contendo:

**a)** localização do terreno;

**b)** os lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração;

**c)** delimitação de faixas não edificáveis, se houver;

**d)** locação das edificações existentes;

**e)** croqui da gleba em planta com denominação, situação, limites, áreas e elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel e sua bacia hidrográfica;

**f)** localização de bosques, árvores isoladas, matas, cursos d'água, construções existentes e 'valos secos', e áreas de preservação permanente;

**g)** descrição perimétrica dos lotes resultantes;

**h)** faixas de domínio de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão e dutovia;

**Art. 71** A aprovação do projeto a que se refere os artigos 68 a 70 desta lei complementar, só poderá ser permitido quando:

**I** – os lotes resultantes do desmembramento tiverem as dimensões mínimas prevista no artigo 56 desta Lei;

**II** – observar as dimensões mínimas adotadas para loteamento em que se encontra; e

**III** – a parte restante do terreno, ainda que edificada, compreenda uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas adotadas no loteamento e nesta lei.

**Art. 72** Os desmembramentos de terrenos ou glebas somente serão aprovados quando o imóvel tiver frente para via pública oficial com leito carroçável de, no mínimo, 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) de largura e 1,00m (um metro) de calçada de ambos os lados, totalizando 7,50m (sete metros e noventa centímetros) de largura, exceto em estradas municipais, as quais deverão apresentar a largura definida no Sistema Viário Básico do Município, conforme art. 15 da Lei Ordinária Municipal nº 2249/2017.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**  
**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**  
**Adm. 2017 - 2020**

**Parágrafo único.** Em casos de vias públicas antigas com metragem inferior à prevista no caput deste artigo, a aprovação de desmembramentos dependerá de estudos técnicos do Poder Público.

**Art. 73** O projeto de desmembramento para fins residenciais e comerciais terá por obrigatoriedade a doação de faixa de terreno com 12 (doze) metros de largura perpendicular à via existente a cada 60 (sessenta) metros de testada de via.

**Art. 74** Os desmembramentos para fins exclusivamente industriais estão dispensados da obrigatoriedade de destinação de áreas públicas.

**Parágrafo único.** No registro do desmembramento de que trata o caput deste artigo, perante o Cartório de Registro de Imóveis, deverá constar sua destinação.

**Art. 75** Analisado o projeto definitivo, este será aprovado pelos órgãos técnicos competentes ou será emitido "comunique-se" ao responsável técnico para efetuar as devidas correções.

**Art. 76** O projeto de desmembramento, após a aprovação junto aos órgãos estaduais e federais, quando for o caso, será aprovado pelo Poder Público Municipal no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, ensejando a expedição do competente decreto, que conterà:

- I - zoneamento e caracterização do desmembramento;
- II - áreas que passam a constituir bens de domínio público, quando for o caso;
- III - número total de lotes;
- IV - área total do empreendimento;
- V - garantia, quando for o caso;
- VI - Termo de compromisso para execução das obras, quando não houver infraestrutura básica, contendo:
  - a) locação topográfica completa, utilizando marcos de concreto com tamanho mínimo de 60 cm (sessenta centímetros), instalados nas divisas dos lotes ou áreas, e indicando número de quadra e lote;
  - b) implantação de solução para escoamento das águas pluviais;
  - c) movimento de terra projetado;
  - d) execução das redes de água potável e de esgoto sanitário, com ligações domiciliares até o passeio nas divisas do lote;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**  
**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**  
**Adm. 2017 - 2020**

- e) arborização das vias e dos sistemas de lazer de uso público;
- f) instalação da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública com lâmpadas de vapor de sódio ou opção mais eficiente e econômica, com os postes colocados preferencialmente nas divisas dos lotes;
- g) solução para tratamento de esgotos;
- h) execução de urbanização e paisagismo dos sistemas de lazer;
- i) cláusula penal de natureza cumulativa e não compensatória no valor de 2% (dois por cento) do valor estimado para execução das obras e serviços de infraestrutura do desmembramento.

**Art. 77** Aprovado o projeto de desmembramento, o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias apresentando ao órgão municipal competente a comprovação do ato Registral, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 78** O recebimento das eventuais obras do desmembramento será feito por decreto do Poder Executivo.

**Parágrafo único.** O decreto referido no caput deste artigo somente será expedido se presentes, no respectivo procedimento administrativo de aprovação, os seguintes documentos:

- I - Termo de Verificação e Aceitação de Obras (TVO), a ser expedido, em conjunto, pelos órgãos municipais de obras, de trânsito e de meio ambiente;
- II - Termo de Aceitação das Obras pelas Concessionárias de Serviços Públicos de Abastecimento de Água e Esgoto e de Energia Elétrica.

**SEÇÃO I**  
**DA DESDOBRO E ANEXAÇÃO/REMEMBRAMENTO DE LOTE URBANO**

**Art. 79** Os projetos de desdobro, e anexação serão aprovados pelo Poder Público Municipal, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias úteis, após o pagamento das taxas devidas.

**Parágrafo único.** O prazo a que se refere o caput deste artigo não computará o lapso temporal entre a ciência do "comunique-se" e o seu atendimento.

**Art. 80** As áreas resultantes de alienações de parte de lote ou gleba registrada antes da Lei Federal nº 6.766/79, para fins exclusivos de anexação em imóvel contíguo que se situarem na zona central da cidade, conforme planta de zoneamento, não necessitam obedecer às previsões de área mínima e de frente mínima presentes na legislação



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**  
**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**  
**Adm. 2017 - 2020**

aplicável à espécie, porém, deverão, necessariamente, ter condições de aproveitamento urbanístico para edificar, com área mínima de 160,00m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros).

**§1º** - Nas outras zonas de uso a anexação poderá ser feita, desde que respeitada a obrigatoriedade de área e frente mínimas.

**§2º** - Poderão também ser anexadas áreas em parcelamentos posteriores à Lei Federal nº 6.766/79, desde que as 2 (duas) partes apresentem área e frente mínimas de acordo com o zoneamento.

**Art. 81** Após a vistoria final e término de eventuais obras de infraestrutura básica serão exigidos os respectivos termos de operação da concessionária de serviço público de água e esgoto e do serviço público de energia elétrica.

**CAPÍTULO IV**  
**DO DESMEMBRAMENTO E SUBDIVISÃO DE GLEBAS DENTRO DO PERÍMETRO URBANO**

**Art. 82** Entende-se por subdivisão ou desmembramento de gleba, a separação de uma área em áreas contíguas não configurando um parcelamento urbano ou desmembramento, previsto nessa lei.

**Art. 83** No caso de desmembramento de subdivisão de glebas, o interessado requererá à Prefeitura a aprovação, apresentando:

- I - requerimento com assinatura do proprietário e responsável técnico;
- II - certidão de propriedade atualizada, com negativa de ônus e alienações;
- III - certidão negativa de tributos municipais;
- IV - Anotação de Responsabilidade técnica – ART profissional.
- V - projeto gráfico, no mínimo, em 3 (três) vias, devidamente assinadas por profissional habilitado e proprietário, contendo:
  - a) localização do terreno;
  - b) as glebas resultantes, com as respectivas dimensões e numeração, áreas e memoriais descritivos;
  - c) levantamento planimétrico da gleba em planta com denominação, situação, limites, áreas e elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel;
  - d) localização de bosques, matas, cursos d'água, construções existentes, e áreas de



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**

**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**

**Adm. 2017 - 2020**

preservação permanente;

e) indicação das faixas de domínio e das faixas não edificáveis, de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão e dutovia.

## **CAPÍTULO V DA URBANIZAÇÃO DE LOTES ASSOCIADOS À CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO**

### **SEÇÃO I DO CONDOMÍNIO DEITADO**

**Art. 84** Entende-se por condomínio deitado aquele que se estabelece na construção de edifícios térreos e/ou assobradados, em fração ideal de terreno, não caracterizando um parcelamento propriamente dito e será regido por legislação específica.

### **SEÇÃO II DAS OUTRAS DISPOSIÇÕES SOBRE CONDOMÍNIOS**

**Art. 85** Serão também permitidos os condomínios industriais, comerciais, residencial, mistos e especiais, cujas regulamentações serão feitas por leis específicas, nos casos não regulamentados até a data da edição desta lei.

**Art. 86** Será regulamentada por decreto do Executivo:

I - a expedição de “habite-se” parcial;

II - a composição mínima do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, contemplando os efeitos negativos e positivos do empreendimento e os casos em que sua apresentação é dispensável;

### **SEÇÃO III DA EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIOS**

**Art. 87** Não se consideram desmembramentos ou loteamentos as divisões que tenham por objetivo extinguir, total ou parcialmente, o condomínio proveniente de regular processo de inventário, desde que o número de imóveis resultantes não ultrapasse o número de coproprietários existentes.

**§1º** - As servidões particulares constituídas nos imóveis resultantes, as quais não serão consideradas vias públicas para fins de parcelamento de solo, deverão ser parte integrante das glebas divididas e possuir largura mínima de 12,00m (doze metros), salvo em casos que já existam, comprovadamente, há mais de 20 (vinte) anos.

**§2º** - No perímetro urbano, as extinções de condomínio somente serão permitidas de frente para via pública.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**  
**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**  
**Adm. 2017 - 2020**

**CAPÍTULO VI**  
**DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

**Art. 88** Para efeitos desta lei, somente profissionais legalmente habilitados nos respectivos conselhos e devidamente inscritos na Prefeitura Municipal de Carandaí poderão assinar como responsáveis técnicos quaisquer dos projetos, incluindo desenhos e memoriais, a serem submetidos à Prefeitura.

**Parágrafo único.** A responsabilidade civil, penal e administrativas pelos serviços de projeto, cálculo e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e a decorrente da execução das obras, aos profissionais que as construírem.

**CAPÍTULO VII**  
**DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

**Art. 89** A infração a qualquer dispositivo desta lei poderá acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas nas respectivas legislações, a aplicação das seguintes sanções:

**I** - notificação ao infrator, que consiste na notificação escrita da irregularidade constatada para regularização no prazo de 15 (quinze) dias;

**II** - embargo, total ou parcial;

**III** - multa;

**IV** - interdição do canteiro de obras ou do imóvel;

**V** - demolição das partes em desacordo com as disposições desta lei;

**VI** - intervenção;

**VII** - cassação do alvará de execução.

**§1º** - A lavratura da notificação é obrigatória, sendo certo que a imposição das demais penalidades previstas neste artigo pela autoridade competente ficará condicionada ao seu não atendimento no prazo nela estabelecido ou ao indeferimento do pedido de reconsideração de ato apresentado, exceto nos casos de iminente risco que demandem a aplicação imediata de outra sanção.

**§2º** - Da notificação de que trata este artigo poderá ser apresentado pedido de reconsideração de ato, no prazo de 15 (quinze) dias, ao agente que proferiu a notificação.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**  
**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**  
**Adm. 2017 - 2020**

**Art. 90** O decurso de prazo da notificação sem que tenha sido regularizada a situação que lhe deu causa, nem deferido o pedido de reconsideração de ato pelo agente público, sujeitará o infrator a aplicação de multa e a eventuais outras sanções previstas no artigo 101 desta lei, as quais poderão ser aplicadas isolada ou cumulativamente.

**Parágrafo único.** Os autos de infração e de embargo e a imposição de multa decorrente poderão ser emitidos em um único documento.

**Art. 91** Do auto de infração e/ou notificação caberá reconsideração de ato e recursos na sequência:

**I** - discordando do ato praticado caberá pedido de reconsideração de ato, ao agente público que a proferiu;

**II** - sendo indeferido a reconsideração de ato, previsto no inciso anterior, ou na impossibilidade de ser avaliado, a reconsideração de ato, pelo agente que a proferiu caberá recurso em primeiro grau dirigido ao Supervisor do Departamento que proferiu a autuação;

**III** - do recurso em primeiro grau o Supervisor do Departamento designará uma comissão composta por três agentes públicos, que avaliará o pedido emitindo seu despacho de deferimento ou indeferimento;

**§1º** - Nenhum recurso terá efeito suspensivo.

**§2º** - O despacho da Comissão, em grau de recurso, bem como o decurso do prazo recursal, encerra definitivamente a instância administrativa.

**§3º** - O prazo fixado para os recursos é de 15 (quinze) dias, a ser contado da data da ciência do interessado, em dias corridos, excluído o dia de início e incluído o dia de vencimento.

**§4º** - Considera-se prorrogado o prazo previsto no §3º deste artigo até o primeiro dia útil seguinte se o vencimento cair em dia em que não houver expediente normal.

**Art. 92** A comissão designada pelo Supervisor do Departamento, previsto no inciso III do art. 91, será composta por:

**I** - o Supervisor do Departamento e Presidente da comissão;

**II** – dois Fiscais de Obras;

**Art. 93** É competência da comissão avaliar os fatos e pedidos contido no recurso interposto pelo autuado, emitindo de ofício o despacho proferido pela comissão como deferimento ou indeferimento.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**  
**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**  
**Adm. 2017 - 2020**

**Art. 94** É competência da Junta de Recurso avaliar os fatos e pedidos contido no recurso em segundo grau interposto pelo autuado, emitindo de ofício o despacho proferido pela Junta de Recurso como deferimento ou indeferimento.

**Art. 95** Os recursos e o pedido de reconsideração de ato serão interpostos de Ofício dirigido à autoridade que deles deva conhecer, nele se mencionando o número do auto de infração em que foi proferido o ato recorrido.

**Parágrafo único.** O ofício referido neste artigo será juntado no mesmo procedimento administrativo da decisão proferida.

**Art. 96** Os recursos e o pedido de reconsideração não serão conhecidos quando interpostos:

- I - fora do prazo;
- II - por quem não seja legitimado;
- III - após o encerramento da instância administrativa.

**Art. 97** O desrespeito ao embargo acarretará na aplicação de nova multa e na interdição do empreendimento.

- I - o embargo poderá ser levantado somente com a regularização do empreendimento.
- II - o desrespeito à interdição do empreendimento acarretará na cassação do alvará de execução.

**Art. 98** O Poder Público fará intervenção no empreendimento sempre que constatar paralisação das obras pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos, regulamentando-a por meio de decreto do Chefe do Executivo.

**Art. 99** São passíveis de multa, sem prejuízo das medidas administrativas regularizatórias a cargo do infrator, bem como das sanções civis e penais, as seguintes infrações:

- I - executar obras em desacordo com esta lei ou com as normas técnicas, ou constatada durante a fiscalização situação não prevista em projeto: 0,05 UFM/m<sup>2</sup> da área total do parcelamento;
- II - executar qualquer obra de parcelamento sem o respectivo alvará: 0,5 UFM/m<sup>2</sup> da área total do parcelamento;
- III - executar obras de parcelamento sem acompanhamento de profissionais responsáveis regularmente habilitados e registrados na Prefeitura: 0,05 UFM/m<sup>2</sup> da área total do parcelamento;





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**

**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**

**Adm. 2017 - 2020**

**IV** - faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou causar prejuízo a logradouros públicos, ao meio ambiente ou a terceiros em razão da execução de obras: 0,05UFM/m<sup>2</sup> da área total do parcelamento;

**V** - anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou a cessão de direitos relativos a imóveis antes da efetivação do registro do parcelamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis: 0,5 UFM/m<sup>2</sup> da área total do parcelamento;

**VI** - descumprir, injustificadamente, o cronograma de execução das obras, ocasionando o atraso no seu andamento: 0,5 UFM/m<sup>2</sup> da área total do parcelamento;

**VII** - constranger ou impedir a entrada de qualquer cidadão ao loteamento fechado: multa de 2000 UFM (duas mil Unidade Fiscal do Município);

**VIII** - deixar de afixar ou de manter afixada a placa descrita no inciso II do artigo 52 desta lei: multa diária de 400 UFM (quatrocentas Unidade Fiscal do Município);

**IX** - deixar de executar as obras de adequação do sistema de portaria no prazo constante da notificação do Poder Público: multa mensal de 5500 UFM (cinco mil e quinhentas Unidade Fiscal do Município);

**X** - desrespeitar o embargo: 2 UFM /m<sup>2</sup> da área total embargada.

**§1º** - Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro.

**§2º** - As multas diárias e mensais previstas neste artigo incidirão automaticamente até o momento em que for regularizada a situação que lhe deu causa.

**§3º** - Para a verificação do cumprimento do cronograma de obras, o Poder Público, através do seu setor técnico competente, realizará vistorias semestrais.

**§4º** - As multas previstas nos incisos VII, VIII e IX deste artigo serão de responsabilidade da associação de proprietários do respectivo loteamento fechado.

**Art. 100** A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta lei e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

**Art. 101** Os valores arrecadados com a aplicação das multas deverão ser depositados no Fundo Municipal de Urbanização.

**Art. 102** As notificações, multas, embargo, interdições, intervenções ou cassação de alvará e demais atos administrativos serão enviados aos responsáveis pelo empreendimento, indicados no seu ato de aprovação.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**

**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**

**Adm. 2017 - 2020**

**Parágrafo único.** Caso haja alteração de dados ou de responsáveis, o empreendedor deverá informar de ofício, ao setor competente, tais modificações.

## **CAPÍTULO VIII DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E URBANÍSTICA DE PARCELAMENTO**

**Art. 103** A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, nos termos da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de Julho de 2017, e por legislação municipal específica, a qual norteará as ações regularizatórias no âmbito do Município de Carandaí, que poderão ser de interesse social e de interesse específico.

**§1º** - A regularização fundiária de interesse social é aquela aplicável a assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, aprovada por decreto do Poder Executivo Municipal.

**§2º** - A regularização fundiária de interesse específico é aquela aplicável a assentamentos irregulares não enquadrados como de interesse social e será regulamentada por decreto do Poder Executivo Municipal.

**Art. 104** Para a regularização urbanística, o Poder Público poderá firmar parcerias com proprietário(s) moradores ou associação de moradores, a fim de viabilizar a implantação da infraestrutura, de acordo com o inciso VIII do artigo 3º desta lei, nos loteamentos implantados antes de 10 de outubro de 2006.

**§1º** - A parceria prevista no caput deste artigo poderá ocorrer através do fornecimento, pelo Poder Público, dos projetos, máquinas e mão-de-obra, e, pelo(s) proprietário(s) ou associação de proprietários, de materiais para as obras faltantes e combustível para os equipamentos.

**§2º** - Caberá ao Conselho da Cidade de Carandaí – CONCIDADE, criar as regras para priorização das parcerias, bem como incentivá-las.

**§3º** - O não estabelecimento da parceria prevista no caput deste artigo, não poderá constituir empecilho para efetivação da regularização fundiária.

**Art. 105** Fica o Poder Público autorizado a firmar convênios com outros órgãos federais, estaduais e municipais ou com entidades privadas, visando à obtenção de auxílio nas questões relativas à regularização de parcelamentos do solo no Município de Carandaí.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**

**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**

**Adm. 2017 - 2020**

**Art. 106** O Poder Público, a partir do momento em que tomar ciência, através de seus órgãos, de irregularidade ou clandestinidade de parcelamento, deverá, sem prejuízo da adoção de outras medidas administrativas ou judiciais, embargar as obras notificando o infrator.

**§1º** - Não sendo encontrado o infrator ou estando este em lugar incerto e não sabido, o Poder Público o notificará pela Imprensa Oficial do Município.

**§2º** - Não identificando o infrator, o órgão responsável publicará “Notificação de Clandestinidade” mediante edital publicado na Imprensa Oficial do Município, no qual constará: informações, mapa do local, alerta sobre a irregularidade da ocupação e das edificações, casos existentes, e eventuais implicações na comercialização dos lotes na esfera administrativa, civil e penal.

## **CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

**Art. 107** Serão toleradas diferenças em medidas lineares exigidas nesta lei até o máximo de 1% (um por cento).

**Art. 108** São solidariamente responsáveis pelas irregularidades referentes ao parcelamento do solo: o proprietário, o possuidor a qualquer título e os detentores do domínio útil.

**Art. 109** Os pedidos referentes ao parcelamento de solo e outras alternativas de urbanização estabelecidas pela presente lei, protocolados até a data da publicação desta lei e que se encontrem em andamento, poderão, a requerimento do interessado, ser decididos de acordo com a legislação anterior.

**Parágrafo único.** No caso de opção pela legislação anterior, não serão admitidas quaisquer mudanças, alterações ou modificações no projeto apresentado, exceto aquelas determinadas pelo setor técnico competente, durante a análise.

**Art. 110** Será permitido o desmembramento para resolver situações de copropriedade existentes, cuja origem não tenha sido parcelamento sob a égide da Lei Federal vigente, independentemente de área e metragem frontal do imóvel a ser desmembrado, desde que tal desmembramento seja realizado no exato número de edificações já existentes no referido imóvel até a publicação da Lei.

**Art. 111** Os imóveis situados no Distrito Industrial poderão ser objeto de desdobro, obedecendo-se o lote mínimo definido pela Lei específica de zoneamento.

**Art. 112** As áreas de preservação permanente (APP) deverão constar dos memoriais descritivos e projetos de parcelamentos de solo em qualquer das modalidades tratadas nesta lei.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**  
**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**  
**Adm. 2017 - 2020**

**Art. 113** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 114** Revogam-se o art. 79 da Lei Complementar nº. 49/2006 – Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento de Carandaí e contém outras providências.

**Art. 115** Revogam-se as Leis números 1.038, de 15 de abril de 1985, e 1.221, de 19 de setembro de 1990; e a Lei Complementar nº. 51, de 10 de outubro de 2006.

Mando, portanto, que as autoridades, a quem o conhecimento e execução desta Lei pertencer, que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela contém.

Paço Municipal Presidente Tancredo Neves, 12 de Dezembro de 2019.

Washington Luis Gravina Teixeira  
Prefeito Municipal

Justino Martins Neto  
Superintendente Administrativo

Publicado no Saguão de Entrada do Paço Municipal Presidente Tancredo Neves, em mesmo dia, mês e ano de sua publicação. Carandaí, 12 de Dezembro de 2019. \_\_\_\_\_ Justino Martins Neto - Superintendente Administrativo.



# ***PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ***

**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**

**Adm. 2017 - 2020**

ANEXO I

PRAÇA DE RETORN



# ***PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ***

**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**

**Adm. 2017 - 2020**

## **ANEXO II**

### **CLASSIFICAÇÃO E LARGURA DAS VIAS**



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**

**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**

**Adm. 2017 - 2020**

## ANEXO III

### TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**

**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**

**Adm. 2017 - 2020**

## **TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DAS OBRAS E SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURAS DO LOTEAMENTO (INSERIR NOME DO LOTEAMENTO)**

O **MUNICÍPIO DE CARANDAÍ**, ESTADO DE MINAS GERAIS, neste ato representado pelo seu Prefeito Municipal, (inserir nome do prefeito), doravante denominado somente **MUNICÍPIO** e de outro lado (inserir nome/razão social do loteador(a)), pessoa (física/jurídica) de direito privado, inscrita no (CPF/CNPJ) sob nº (inserir número CPF/CNPJ), com sede e foro na Cidade de (inserir cidade do loteador(a)), na (inserir endereço do loteador(a)), doravante denominada simplesmente **LOTEADOR(A)**, de conformidade o disposto na Lei Federal nº 6.766/79 e na legislação municipal, de comum acordo assinam o presente Termo de Acordo, formulado conforme as cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - A **LOTEADORA** se compromete a executar as obras de infraestrutura no loteamento denominado (Inserir nome do loteamento), matrícula nº (inserir número da matrícula do loteamento), do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Carandaí MG, com área total loteada de (inserir área da gleba a ser loteada) m<sup>2</sup>, cuja infraestrutura corresponde à implantação das obras exigidas pela Legislação Federal e Municipal sem ônus ao **MUNICÍPIO**.

**a)** A **LOTEADOR(A)** se compromete a executar as obras, a seguir enumeradas, de acordo com o cronograma físico e financeiro apresentado:

- Locação das quadras;
- Abertura das vias de circulação e terraplanagem com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
  - Pavimentação (Inserir tipo de pavimentação) das vias de circulação, meio-fio e sarjeta;
- Redes de captação e drenagem de águas pluviais, conforme projeto aprovado pelo **MUNICÍPIO**;
- Arborização do loteamento, conforme (inserir proposta aprovada pelo CMMA), aprovado pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente de Carandaí/MG (CMMA).
- Implantação da rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública, conforme projeto aprovado pela Concessionária de energia elétrica;
  - Rede de distribuição de água potável, conforme projeto aprovado pela COPASA MG;
- Rede de esgotamento sanitário, identificando o lançamento na rede pré-existente do município ou no equipamento público urbano de tratamento, conforme projeto aprovado;
  - Elaboração e execução dos projetos de sinalização e acessibilidade das vias públicas;
- O imóvel loteado restará distribuído nos seguintes quantitativos:
  6. – (inserir área dos lotes) m<sup>2</sup> (porcentagem do total da gleba) de área de lotes – (número) de lotes;
  7. – (inserir área institucional de equipamentos comunitários) m<sup>2</sup> (porcentagem do total da gleba) de área institucional de equipamento comunitário;
  8. – (inserir áreas institucional de equipamento público urbano) m<sup>2</sup> (porcentagem total da gleba) de áreas institucionais de equipamento público urbano;
  9. – (inserir áreas verdes e preservação ambiental) m<sup>2</sup> (porcentagem total da gleba) de áreas verdes e áreas de preservação ambiental;





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**

**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**

**Adm. 2017 - 2020**

10. - (inserir áreas do sistema lazer) m<sup>2</sup> (porcentagem total da gleba) de Sistema Lazer/área de recreação/ praças;

11. - (inserir áreas do sistema viário) m<sup>2</sup> (porcentagem total da gleba) de Sistema viário; VII – [...] (inserir demais áreas a especificar)

ÁREA TOTAL (100%) – (inserir área total da gleba) m<sup>2</sup>.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - A LOTEADOR(A) dará em caução, como garantia da execução das obras de infraestrutura, (inserir descrição detalhada dos bens dado em garantia)

§ 1º - O loteamento será executado em conformidade com os cronogramas físico e financeiro apresentado pela LOTEADOR(A).

§ 2º - Executadas as obras, o MUNICÍPIO deverá emitir Termo de Verificação e Aceitação das Obras (TVO) e por ato de Decreto do Prefeito Municipal reconhecerá que a infraestrutura do loteamento se encontra devidamente implantada e liberará da caução dos bens gravados em garantia do presente, dando assim por cumprida as obrigações assumidas neste termo pela LOTEADOR(A), nada mais tendo a realizar no respectivo loteamento.

§ 3º - Os lotes ora caucionados não poderão ser comercializados, antes da emissão do respectivo alvará de liberação da caução.

§ 4º - O MUNICÍPIO autorizará o descaucionamento proporcional dos lotes na medida em que as obras de infraestrutura do loteamento forem executadas pela LOTEADOR(A).

§ 5º - O(A) LOTEADOR(A) deverá formalizar no ato do registro do Loteamento a CAUÇÃO DOS BENS DADOS EM GARANTIA em favor do MUNICÍPIO, fazendo constar no respectivo registro a promessa de execução das obrigações, e no caso de inadimplência, os mesmos serão processados por meio de execução de caução.

**CLAUSULA TERCEIRA** – O(A) LOTEADOR(A) poderá dispor livremente dos lotes não caucionados, após o registro imobiliário do loteamento. As outorgas das escrituras públicas de compra e venda serão autorizadas pelo MUNICÍPIO na proporção das obras executadas pela LOTEADORA.

§ 1º - O(A) LOTEADOR(A) deverá facilitar a fiscalização permanente do MUNICÍPIO durante a execução dos serviços, ficando de responsabilidade do MUNICÍPIO disponibilizar funcionário para a fiscalização, não correspondendo à falta de fiscal motivo suficiente para que a LOTEADOR(A) paralise as obras do loteamento.

§ 2º - Em se comprometendo a venda por meio de contrato particular de compra e venda, a LOTEADOR(A) deverá identificar o nome e a situação do loteamento no momento da venda, bem como delimitar e identificar, por meio de marcos, a parcela individualizada,.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**

**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**

**Adm. 2017 - 2020**

§ 3º - Em se comprometendo a venda por meio de contrato particular de compra e venda, a LOTEADOR(A) deverá juntar o regramento suplementar dos parâmetros urbanísticos adotados no loteamento.

§ 4º - O(A) LOTEADOR(A) deverá, além das condições aqui contidas, observar as demais imposições legais contidas nas leis federal e municipal no que se refere aos procedimentos para comercialização das unidades autônomas.

**CLÁUSULA QUARTA** – O(A) LOTEADOR(A) reconhece como valor das obras a executar, o montante de R\$ (inserir o valor total das obras) (inserir valor por extenso), conforme apresentado no cronograma financeiro.

**Parágrafo único:** Todas as obras de implantação do loteamento serão concluídas no prazo de (inserir prazo de execução em meses) (inserir prazo por extenso), contados da data o registro do loteamento e expedição do respectivo alvará de execução de obras.

**CLÁUSULA QUINTA** – O(A) LOTEADOR(A) obriga-se em executar todas as obras de infraestrutura no prazo estabelecido, sob pena de se assim não o fazer, se sujeitar, desde já à adjudicação dos bens dados em garantia e caucionados, em favor do MUNICÍPIO, além de multa cumulativa e não compensatória do valor de 2% do valor total das obras de infraestrutura, sem prejuízo das medidas de ações judiciais cabíveis.

§ 1º - Em caso de atraso na execução das obras de infraestrutura urbana, acima mencionada, aludidas no cronograma de obras a LOTEADOR(A) será notificada formalmente que dentro de 30 dias, seja regularizado o cumprimento do cronograma.

§ 2º - Ultrapassado o prazo fixado no parágrafo anterior, poderá o MUNICÍPIO aplicar as sanções prevista no caput deste clausula.

§ 3º - Não sendo suficiente o valor de comercialização dos Bens dados em garantia para cobrir os custos de infraestrutura, deverá a LOTEADOR(A) pagar a diferença, devendo o MUNICÍPIO ajuizar ação de regresso contra o(a) LOTEADOR(A).

**CLAUSULA SEXTA** - Executadas as obras constantes do cronograma físico – financeiro aprovado pelo MUNICÍPIO, os bens dados em caução serão liberados mediante comunicado formal do MUNICÍPIO ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º - A constatação da conclusão das obras de infraestrutura urbana acima mencionada será feita mediante inspeção que o setor competente do MUNICÍPIO procederá, periodicamente, para, ao final, expedir certificado de conclusão das obras mencionadas.

§ 2º - Verificando que o(a) LOTEADOR(A) executou as obras de infraestrutura, o MUNICÍPIO expedirá certificado de conclusão dos trabalhos, ficando o(a) LOTEADOR(A) livre de qualquer solicitação futura no que se refere às referidas obras, exceto quanto solidez e segurança, incumbindo ao MUNICÍPIO promover manutenção das mesmas, mediante sua intervenção direta ou das concessionárias dos serviços públicos.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**

**UM GOVERNO SIMPLES E PARA TODOS**

**Adm. 2017 - 2020**

**CLAUSULA SÉTIMA** - Caso o MUNICÍPIO realize obras, nos termos do §2º, da Cláusula Quinta, poderá, ao invés de reverter para o seu patrimônio os bens caucionados, cobrar o valor proporcional referido na Cláusula Quarta, atualizado monetariamente segundo os índices de variação do IGPM (Índice geral de preço mercado) ou índice oficial em vigor na época.

**CLAUSULA OITAVA** - O(A) LOTEADOR(A) deverá promover o registro dos projetos do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de não o fazendo no prazo legal de 180 dias, ter revogada a aprovação.

**CLÁUSULA NONA** - Passa a ser parte integrante deste Termo de Compromisso de Execução de Obras e Serviços Infraestruturas, os cronogramas financeiro e físico, o memorial descritivo do loteamento, a certidão de matrícula do imóvel e demais projetos do loteamento.

**CLÁUSULA DÉCIMA** - Fica desde já designado o Foro da Comarca de Carandaí/MG, para serem discutidas todas as dúvidas oriundas deste Instrumento, com renúncia aos demais.

E por estarem justos e combinados, datam e assinam o presente Termo de Acordo, em quatro vias de igual teor e forma, obrigando-se a LOTEADOR(A) fielmente a cumpri-lo.

Carandaí, (dia) de (mês) de (ano).

(inserir nome do prefeito)

**Prefeito Municipal**

(inserir nome Supervisor)

**Supervisor do Departamento de Obras**

(inserir nome do proprietário)

CPF/CNPJ sob nº (inserir número)

Testemunhas:

**Nome:**

**CPF:**

**Nome:**

**CPF:**