



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANDAÍ**

### **LEI COMPLEMENTAR Nº 051/06**

#### **INSTITUI O PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE CARANDAÍ.**

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

**Art. 1º.** Esta Lei, parte integrante do Plano Diretor de Carandaí lei tem como objetivo regulamentar o parcelamento do solo para fins urbanos, na forma de loteamento, desmembramento, fracionamento, desdobro e anexação, bem como as subdivisões amigáveis e judiciais.

**Parágrafo único.** Os parcelamentos do solo para fins urbanos só poderão ser executados na Macrozona Urbana, assim definidas por lei municipal, podendo, em casos especiais, na Macrozona Rural.

**Art. 2º.** Para a aplicação desta lei, são adotadas as seguintes definições:

**§ 1º.** Considera-se urbano qualquer fim que não seja o de exploração agrícola, pastoril, extrativa ou agro-industrial.

**§ 2º.** Via pública é a via municipal, de uso comum do povo, destinada ao tráfego de veículos.

**§ 3º.** 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:

**I** - resulte de processo regular de parcelamento para fins urbanos;

**II** - possua superfície inferior a 1.000m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados);

**III** - possua infra-estrutura básica.

**§ 4º.** Gleba é uma porção de terra com localização e configuração definidas, que não resultou de parcelamento do solo para fins urbanos.

**§ 5º.** Considera-se Infra-Estrutura Básica os equipamentos urbanos de:

**I** - escoamento de águas pluviais;

**II** - rede de energia elétrica e iluminação pública;

**III** - rede de esgotos sanitários, admitindo-se fossa séptica e sumidouro conforme Normas Técnicas em caso não atendido;

**IV** - rede de distribuição de água potável, admitindo-se poço freático, poço semiartesiano ou poço artesiano, caso não atendido pela concessionária local;

**V** - vias de circulação, pavimentadas ou não.

**§ 6º.** Vias de circulação são aquelas destinadas ao escoamento rápido do trânsito.

**§ 7º.** 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.

**§ 8º.** Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias públicas, nem prolongamento, modificação e ampliação das vias atuais, e que

a gleba seja servida de infra-estrutura básica, conforme o disposto no § 5º deste artigo.

**§ 9º.** Fracionamento é a divisão, de 03 (três) a 06 (seis) partes, de gleba com área máxima de 120.000 m<sup>2</sup> (cento e vinte mil metros quadrados), descontadas as áreas de preservação, ou de lote edificável para fins urbanos, ambos servidos de infra-estrutura básica, conforme o disposto no § 5º deste artigo.

**§ 10.** Desdobro é a divisão de gleba ou lote edificável para fins urbanos em duas partes, desde que sejam servidos de infra-estrutura básica conforme o disposto no § 5º deste artigo e resulte:

**I** - em lotes com áreas de no mínimo 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros), quando situados em áreas decretadas de interesse social; ou

**II** - 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, aprovado sob a égide da Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, e, ainda, que não venha resultar em fragmentação superior a 6 (seis) lotes ou glebas, feita de forma sucessiva.

**§ 11.** Anexação é a união de 02 (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.

**§ 12.** Áreas institucionais são as áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos, comunitários e logradouros públicos.

**I** - Equipamentos comunitários são os bens públicos destinados à educação, cultura, lazer, esportes, saúde e similares.

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

**§ 13.** Áreas Verdes/Sistema de Lazer são os espaços livres de uso público, de regime jurídico especial, assim definidos:

**I** - Áreas Verdes são áreas 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 nº 4.771/65); áreas de primeira categoria da região metropolitana (Leis nºs 898/75, 1.172/76 e alterações posteriores) e áreas florestais com impedimentos legais;

**II** - Sistemas de Lazer são áreas previstas ao uso público podendo incorporar as áreas verdes exigidas pelo Poder Público Municipal, praças, áreas permeáveis de lazer, esporte, pequenas construções, tais como: sanitários, coretos, 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, ao longo de faixas de domínio de rodovias, ferrovias e canteiros entre avenidas e calçadas.

**§ 14.** 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.

**Art. 3º.** No caso da gleba ou lote objeto de parcelamento não possuírem a infra-estrutura básica especificada no § 5º 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. 4º.** Os projetos integrados de parcelamento com construção de edificações serão permitidos, desde que satisfaçam a todos os índices legais aplicáveis ao parcelamento e às edificações.

**Art. 5º.** É vedado o parcelamento do solo:

**I** - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas às providências para assegurar o escoamento das águas;

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

**III** - em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

**IV** - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

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

## **CAPÍTULO II**

### **DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO E DO DESMEMBRAMENTO**

**Art. 6º.** Qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, na forma de loteamento ou desmembramento, só poderá ser executado após a Prefeitura ter aprovado o projeto e concedido o alvará de execução das obras.

## **SEÇÃO I**

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

**Art. 7º.** Antes da elaboração do projeto urbanístico de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura diretrizes, instruindo o seu requerimento, devidamente assinado, com o uso pretendido e os seguintes documentos:

**I** - certidão da concessionária dos serviços de água, ou quem a suceda, acerca do sistema de abastecimento de água;

**II** - cópia do título de propriedade ou equivalente, sendo que se o imóvel não estiver registrado em nome do(s) interessado(s), deverá ser juntada toda a documentação que lhe confira direito sobre o bem (compromisso de compra e venda ou escritura pública), ficando ressaltado que para a aprovação final do empreendimento pela Municipalidade deverá o interessado apresentar o documento comprobatório, expedido pelo Cartório de Registro de Imóveis, relativo à transferência de propriedade à loteadora da área que será parcelada;

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

**IV** - locação da gleba em planta da cidade ou município;

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

**VI** - levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, assinado por profissional legalmente habilitado e pelo proprietário, na escala 1:500, ou 1:1000, ou 1:2000, em 03 (três) cópias heliográficas normais e em disquete, e devidamente registrado no CREA MG através de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), contendo:

**a)** divisas da área;

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

**c)** localização de bosques, árvores isoladas, matas, cursos d'água, construções existentes e 'valos secos', brejos, nascentes, linhas de alta tensão, dutos na gleba e em seu entorno, compreendendo, no mínimo, 50,00m (cinquenta) metros de seu perímetro, linhas ferroviárias;d) norte magnético;

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

**f)** laudo do geólogo.

**§ 1º.** O requerimento será indeferido caso a autoridade competente verifique localizar-se a gleba em área onde o parcelamento para fins urbanos é proibido, nos termos do artigo 5º desta lei;

**§ 2º.** Caso haja ação de retificação judicial da área em trâmite, deverá o requerente 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. 8º.** Antes da expedição das diretrizes, deverá ser ouvido o Chefe do Executivo acerca do atendimento aos princípios gerais de política urbana.

**Art. 9º.** Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá, em plantas, as seguintes diretrizes:

**I** - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do município, relacionadas com o loteamento pretendido e que deverão ser respeitadas;

**II** - o traçado básico do sistema viário principal e o alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;

**III** - a localização aproximada dos logradouros públicos e das áreas de equipamentos urbanos e comunitários (áreas institucionais e sistemas de lazer/áreas verdes);

**IV** - a localização de faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;

**V** - as matas nativas e/ou áreas reflorestadas que deverão ser preservadas e as áreas frágeis que sofrerão restrições quanto ao parcelamento;

**VI** - projeto urbanístico com o plantio de árvores e plantas nativas, de forma a configurar o ambiente de uma floresta tropical, quando a área verde não apresentar mata a ser preservada.

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

**Art. 10.** As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

## **SEÇÃO II**

### **DA PRÉ - APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO/CERTIDÃO DE DIRETRIZES**

**Art. 11.** Para a expedição da pré-aprovação/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. 12.** Analisado o projeto será emitido "comunique-se" ao responsável técnico para eventuais correções, no qual deverão constar:

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

**II** - determinação dos locais onde deverão ser feitas as sondagens do solo para dimensionamento da pavimentação;

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

**Parágrafo único.** A pré-aprovação/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. 13.** O não atendimento ao "comunique-se", no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, ensejará o indeferimento do pedido.

## **SEÇÃO III**

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

#### **SUBSEÇÃO I**

#### **DO LOTEAMENTO**

**Art. 14.** 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 suplantiar o custo das obras de infra-estrutura, observando o que dispõe o artigo 15 desta Lei;

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

- a)** projeto de arborização das vias com espécies nativas, que deverá ser feito em conjunto com a concessionária de energia elétrica, evitando-se futuras interferências da arborização na rede elétrica, com o respectivo memorial e ART, devidamente aprovado pelo órgão competente;
- b)** memoriais, descritivo e justificativo, do projeto de urbanização;
- c)** projeto de pavimentação da via, com os respectivos memoriais de cálculo e ART;
- d)** os perfis longitudinais de todas as vias de circulação;
- e)** projeto do sistema de escoamento de águas pluviais, com os respectivos memoriais e ART;
- f)** projeto do sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário aprovado pela prefeitura, podendo ser toleradas fossas sépticas e poços freáticos, com previsão da execução das redes "secas" de acordo com as normas da concessionária, para futura interligação à rede pública, com os respectivos memoriais e ART;
- g)** projeto de abastecimento e distribuição de água potável, aprovado pela concessionária, com os respectivos memoriais e ART;
- h)** cronograma das obras com prazo máximo de 04 (quatro) anos;
- i)** projetos de pavimentação das vias de pedestres e de localização dos postes para iluminação, de acordo com as exigências e padrões técnicos da Prefeitura e da Concessionária dos serviços, especificamente a alocação dos postes nas divisas dos lotes sempre que possível, com os respectivos memoriais e ART;
- j)** projeto de rebaixamento das travessias e demais providências para atendimento às normas relativas a deficientes físicos;
- k)** projeto de sinalização de trânsito de acordo com diretrizes do setor competente da Prefeitura Municipal, com a respectiva ART, devidamente aprovado pelo órgão competente;
- l)** projeto de urbanização e 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;
- m)** projeto de "bairros" para ponto de transporte coletivo, quando necessário de acordo com as diretrizes aprovadas.

**VI - 5** (cinco) vias do projeto urbanístico, contendo:

- a)** 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 (sistemas de lazer/áreas verdes);
- b)** o sistema de vias, contendo as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos, tangência e ângulos centrais das vias;
- c)** os perfis transversais de todas as vias de circulação;
- d)** indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento.

**Art. 15.** 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 infra-estrutura;

**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.

**Art. 16.** 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.

**Art. 17.** O prazo máximo para a Prefeitura se manifestar, aprovando ou rejeitando o projeto, é de 180 (cento e oitenta) dias úteis.

**Art. 18.** 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:

**a)** locação topográfica completa;

**b)** implantação das vias e passeios, com execução de guias e sarjetas ou outra solução para escoamento das águas pluviais;

**c)** pavimentação e iluminação das vias de pedestres;

**d)** o movimento de terra projetado;

**e)** a implantação de sistema de abastecimento de água até o passeio nas divisas do lote, consoante o projeto aprovado pela concessionária, podendo ser toleradas fossas sépticas e poços freáticos, com previsão da execução das redes "secas" de acordo com as normas da concessionária, para futura interligação à rede pública;

**f)** rede de escoamento de águas pluviais;

**g)** a arborização das vias e dos sistemas de lazer/áreas verdes de uso público e conseqüente manutenção pelo período de 2 (dois) anos após o plantio ou, o depósito do valor correspondente ao plantio e a manutenção;

- h)** 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 postes colocados preferencialmente nas divisas dos lotes;
- i)** pavimentação asfáltica, blocos de concreto, paralelepípedo, concreto monolítico ou qualquer outra pavimentação e sistema de escoamento de águas pluviais, a critério do corpo técnico da Municipalidade;
- j)** rebaixamento das travessias nas esquinas, nos canteiros centrais das avenidas e nas rotatórias, atendendo às normas para deficientes físicos;
- k)** sinalização de trânsito, de acordo com diretrizes do setor competente da Prefeitura Municipal;
- l)** execução de urbanização e paisagismo dos sistemas de lazer;
- m)** nivelamento e apiloamento dos passeios em toda sua largura;
- n)** execução de "baias" para ponto de transporte coletivo quando for o caso.

**Parágrafo único.** Nos loteamentos fechados e/ou condomínios a rede elétrica poderá ser subterrânea e os postes, decorativos, para previsão da iluminação pública.

**Art. 19.** Após a expedição do decreto de aprovação o loteamento deverá ser registrado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 20.** O Alvará de Execução das Obras, com validade de até 04 (quatro) anos, conforme o cronograma, somente será expedido após o efetivo registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**§ 1º.** Antes do registro do empreendimento poderá ser emitida ao empreendedor autorização de natureza precária, com prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, para a execução de serviços preliminares, entendidos como:

**I** - limpeza do terreno;

**II** - instalação do canteiro de obras;

**III** - "stand" de vendas e escritórios provisórios, cujos acessos, quando necessários, serão determinados e aprovados pelo setor técnico competente da Prefeitura;

**IV** - "Show Rooms" (residências-mostruário mobiliadas), que deverão ser edificadas em áreas destinadas a futuros lotes, podendo ser regularizadas como residências unifamiliares quando concluído o empreendimento, sendo certo que na hipótese de ser necessário a execução de acesso, o mesmo deverá ser determinado e aprovado pelo setor técnico competente da Prefeitura, levando-se em conta o futuro sistema viário que será implantado.

**§ 2º.** Comprovado o registro pelo loteador a Prefeitura expedirá o competente alvará de execução das obras.

**§ 3º.** Considera-se termo inicial para efeito do prazo para execução das obras a data do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 21.** 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.

**Art. 22.** O projeto de loteamento registrado poderá ser modificado mediante proposta dos interessados, anuência de todos os adquirentes atingidos diretamente pela alteração 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.

**Art. 23.** A Prefeitura aprovará o loteamento de acordo com as normas urbanísticas constantes das leis municipais, independentemente de normas convencionais mais restritivas, às quais não se obriga a vincular.

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

**Art. 24.** O recebimento das obras do loteamento será feito por Decreto do Executivo.

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

**I** - Termo de Verificação de Obras (TVO); e

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

**Art. 25.** 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. 26.** Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do loteador e após a devida fiscalização, autorizará o levantamento da garantia.

## **SUBSEÇÃO III DAS NORMAS TÉCNICAS**

**Art. 27.** 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.

**Art. 28.** Da área total objeto do projeto de loteamento serão destinadas, considerando 4 habitantes por unidade habitacional:

**I** - área não inferior a 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) por habitante, a título de áreas verdes/sistemas de lazer, com o mínimo de 10% (dez inteiros por cento) da área total do empreendimento;

**II** - área não inferior a 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados) por habitante, a título de áreas institucionais, com o mínimo de 5% (cinco inteiros por cento) da área total do empreendimento, com exceção do previsto no § 5º deste artigo.

**§ 1º.** Para efeito do cálculo de sistemas de lazer e áreas institucionais, somente serão computadas as áreas que possam conter um círculo com raio de 10,00 m (dez metros) para os sistemas de lazer e um círculo com raio de 12,00 m (doze metros) para as áreas institucionais, medidos nas suas menores larguras, salvo quando algumas dessas áreas sejam contíguas entre elas ou com relação a qualquer parcela de terra pertencente ao poder público, hipótese em que, a critério da Administração, poderá ser dispensada tal obrigatoriedade.

**§ 2º.** 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.

**§ 3º.** 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.

**§ 4º.** Até 50 % (cinquenta por cento) das áreas institucionais dos loteamentos poderão, a critério da Administração, ter o seu valor correspondente depositado no fundo municipal de urbanização, ou ser incorporadas fora do seu perímetro, em locais onde haja carência de espaços públicos destinados à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

**§ 5º.** As áreas verdes/sistemas de lazer deverão ser isoladas dos lotes do loteamento, por via de pedestre com largura mínima de 4,00m (quatro metros), devidamente pavimentada, com escoamento de águas pluviais e iluminada, com raios de concordância nas suas deflexões que permitam o trânsito de pequenos veículos de serviço, exceto quando as diretrizes expedidas indicarem não ser necessária a sua implantação ou indicarem a necessidade de execução de via pública.

**§ 6º.** Os lotes destinados a equipamentos urbanos, a fim de implantação de torres de caixa d'água, sistema de esgoto e outros equipamentos urbanos, não precisam obedecer às dimensões mínimas previstas nesta lei, devendo ser transferidos à concessionária responsável à exclusiva expensa do loteador.

**§ 7º.** Só poderão ser decretadas de interesse social, para fins de loteamentos populares, glebas com declividade inferior a 25% (vinte e cinco por cento).

**§ 8º.** As áreas institucionais deverão estar em nível ou em aclive em relação a uma via de circulação de veículos e com declividade inferior a 20% (vinte por cento).

**§ 9º.** A Prefeitura Municipal poderá exigir complementarmente reserva de área para implantação de equipamentos urbanos que, por razões técnicas, necessitem ficar fora da área institucional.

**Art. 29.** As diretrizes expedidas pela Prefeitura especificarão quais as vias do loteamento que deverão garantir continuidade de traçado com as vias oficiais já existentes.

**§ 1º.** As ruas que terminarem na divisa do loteamento, deverão, necessariamente, possuir largura igual ou superior a 13,00 m (treze metros) e

contemplar uma praça de retorno, sempre que necessária, conforme o Anexo I da presente Lei, a qual deverá ser interligada por via de pedestre quando as diretrizes assim indicarem.

**§ 2º.** Qualquer gleba no perímetro urbano e objeto de loteamento deverá ter acesso por via com 13,00 m (treze metros), no mínimo, a qual deverá fazer parte integrante do sistema viário básico, recaindo sobre o parcelador 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 terceiras pessoas.

**§ 3º.** Quando a área a ser loteada incorporar estradas municipais ou vias projetadas no sistema viário básico, exigir-se-á que aquelas sejam servidas da infra-estrutura básica e alargadas, se necessário, e que estas sejam construídas, com toda infra-estrutura, dentro da área a ser loteada, às exclusivas expensas do loteador.

**Art. 30.** As vias de circulação que constituírem prolongamento de vias existentes, deverão ter a seção transversal igual ou maior que estas últimas, observada a seção mínima.

**Art. 31.** As vias de circulação internas de veículos dos loteamentos que fizerem parte do sistema viário do Município deverão tomar como referência à hierarquização de vias conforme Anexo II desta Lei, podendo apresentar sugestões de perfis e técnicas alternativas de pavimentação de vias 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.

**Art. 32.** Para a execução das guias e sarjetas serão observadas as Normas Técnicas em vigor.

**Art. 33.** As vias secundárias de circulação de veículos deverão conter, no mínimo, duas faixas de rolamento e largura total de 12,00m (doze metros) com comprimento máximo de 120,00m (cento e vinte metros) de qualquer lote até uma rua.

**Parágrafo único.** Serão permitidas vias secundárias sem saída sempre que a Administração entender admissível, exigindo-se, quando necessário, a execução de praças de retorno nos termos do Anexo I desta Lei.

**Art. 34.** 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. 35.** As servidões de passagem que, eventualmente, gravem as áreas a parcelar deverão ser integradas às novas vias da circulação do loteamento.

**Art. 36.** O leito carroçável das vias de circulação deverá apresentar declividade máxima de 15% (quinze inteiros por cento), exceto nos locais cuja topografia assim não permitir, caso em que poderá apresentar:

- I** - declividade longitudinal não superior a 17% (dezessete inteiros por cento) e não inferior a 1% (um inteiro por cento), para as vias principais;
- II** - declividade longitudinal não superior a 18% (dezoito inteiros por cento) e não inferior a 0,5% (meio por cento), para as vias secundárias;
- III** - declividade transversal, cortada no eixo do leito carroçável até o meio fio, de 0,5% (meio por cento) a 0,3% (zero vírgula três por cento);
- IV** - raio de curvatura, conforme quadro do Anexo I desta Lei.

**Art. 37.** As vias de circulação de pedestres obedecerão às seguintes características:

- I** - largura não inferior a 4,00m (quatro metros);
- II** - declividade longitudinal não superior a 18% (dezoito por cento) ou escadarias com comprimento não superior a 100,00m (cem metros).

**Art. 38.** Os lotes terão a área definida, de acordo com a legislação municipal, levando-se em conta a zona de uso em que se situem, observando-se, porém, o limite mínimo de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente não inferior a 10,00m (dez metros), salvo no caso de loteamento de interesse social.

**Art. 39.** A Prefeitura Municipal poderá, mediante convênios com entidades privadas ou órgãos estaduais ou federais, implantar programas urbanísticos de interesse social, em terreno público, com lotes de área inferior a 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada inferior a cinco metros 5,00 m (cinco metros).

**Art. 40.** Os serviços e obras de movimento de terra, além de terem seus projetos aprovados previamente pela Prefeitura, devem respeitar as normas técnicas vigentes.

**Parágrafo único.** Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção.

**Art. 41.** Quando o desnível dos lotes, da frente aos fundos, for superior à profundidade da rede de esgotos da via pública fronteira, deverá ser previsto um sistema de interligação da rede doméstica até a rede pública.

**Art. 42.** 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 área verde/sistema de lazer, 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 poderá ser de, no máximo, 350,00m (trezentos e cinquenta metros).

**Art. 43.** Em parcelamentos com lotes residenciais/comerciais a partir de 1.000,00m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados), o comprimento máximo das quadras poderá ser de 400,00m (quatrocentos metros), sendo permitido "quebrar" a quadra com uma faixa de área verde/sistema de lazer atravessando-a

perpendicularmente, com testada mínima de 30,00m (trinta metros) e comprimento máximo de 600,00m (seiscentos metros).

**§ 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 a implantação de ruas para "quebrar" a quadra, essa exigência pode ser dispensada, a critério da Administração.

**Art. 44.** Para a reserva de faixa non aedificandi, devem ser respeitadas as seguintes regras:

**I** - Ao longo das ferrovias, linhas de alta tensão, rodovias federais e estaduais, serão reservadas faixas mínimas non aedificandi de 15,00m (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 non aedificandi de no mínimo 30,00m (trinta metros), salvo maior exigência da legislação federal ou estadual;

**III** - Os lagos, lagoas, reservatórios naturais ou artificiais existentes e áreas assoreadas, deverão respeitar ao seu redor a faixa "non aedificandi" de no mínimo 30,00m (trinta metros), contada da cota altimétrica de máxima cheia;

**IV** - Ao redor das nascentes e a partir do limite de área brejosa e acharcada, deverão ser reservadas faixas non aedificandi de no mínimo 50,00m (cinquenta metros);

**V** - Ao longo dos dutos, inclusive córregos canalizados, será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

**Art. 45.** Fica obrigatório o plantio de árvores nativas e adequadas nas ruas dos loteamentos em implantação ou a serem implantados no Município de Carandaí, de acordo com as diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal.

**Art. 46.** O plantio de árvores nativas deverá ser feito seguindo técnicas de manejo adequado, de acordo com as recomendações da Prefeitura, sempre que as áreas destinadas ao sistema de lazer forem desprovidas de vegetação arbórea.

#### **SUBSEÇÃO IV DO LOTEAMENTO FECHADO**

**Art. 47.** Os loteamentos poderão adotar a forma fechada desde que, no pedido de diretrizes, o loteador manifeste tal intenção e o projeto apresentado atenda a todos as normas urbanísticas referentes a loteamento e também aos seguintes requisitos:

**I** - não prejudique a conformidade da malha viária urbana;

**II** - não envolva sistemas viários estruturais da cidade;

**III** - o imóvel situe-se em macrozona urbana ou zona de urbanização específica;

**IV** - observe as dimensões de lote mínimo de 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);

**V** - seja reservada pelo loteador, sem prejuízo das áreas públicas, área destinada às instalações sociais e coletivas dos moradores;

**VI** - os lotes comerciais, se previstos, poderão, a critério do corpo técnico da Prefeitura, situar-se dentro do perímetro de fechamento;

**VII** - a parte correspondente a no mínimo 65% (sessenta e cinco por cento) da área institucional, sobre a qual não incidirá permissão de uso, deverá estar situada externamente ao perímetro do fechamento do loteamento, contígua, porém, ao mesmo.

**§ 1º.** 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.

**§ 2º.** Em seguida, o Chefe do Executivo, levando em conta o parecer técnico, deferirá ou não o pedido, segundo os interesses e conveniências do Poder Público.

**Art. 48.** Além dos requisitos urbanísticos citados no artigo 47, é necessária a constituição de uma associação de moradores, sob a forma de pessoa jurídica, a quem será outorgada a permissão de uso das áreas públicas.

**Parágrafo único.** A permissão de uso tratada no caput deste artigo será expedida mediante decreto, independentemente de licitação, quando do recebimento final das obras de infra-estrutura, por prazo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura, sem nenum ressarcimento, se houver necessidade devidamente comprovada.

**Art. 49.** Na aquisição do lote o proprietário ficará obrigado, por cláusula expressa no contrato de compra e venda, a associar-se à entidade de moradores referida no artigo 48 desta Lei, devendo, para a constituição da referida associação, ser respeitadas as regras gerais previstas nos artigos 53 a 61 do Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo único.** Deverá constar também do referido contrato e da escritura pública definitiva, que os adquirentes dos lotes se obrigam a aceitar as condições previstas no artigo 50 desta Lei.

**Art. 50.** Será de inteira responsabilidade da associação de moradores, inclusive e notadamente financeira, o seguinte:

**I** - os serviços de manutenção:

**a)** das árvores, inclusive poda, quando necessário;

**b)** das vias públicas de circulação de pedestres e veículos, incluindo-se a limpeza das mesmas;

**c)** do sistema de escoamento de águas pluviais e da rede interna de água e esgotos, quando não for servido pela concessionária.

**II** - a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado no local em que ocorrer a coleta pública;

**III** - execução dos serviços de portaria e sistemas de segurança;

**IV** - outros serviços que se fizerem necessários para a manutenção dos bens públicos;

**V** - garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que trabalham pelo bem estar da população;

**Parágrafo único.** A omissão da associação de moradores na prestação dos serviços especificados nos incisos I a V deste artigo, bem como no desvirtuamento da utilização das áreas públicas, ensejarão a revogação da permissão de uso, recaindo sobre a associação a obrigação de promover à retirada do muro de fechamento ou outro dispositivo eventualmente utilizado, sendo que as benfeitorias realizadas nas áreas públicas passarão a integrar o patrimônio municipal, sem qualquer indenização.

**Art. 51.** As obras de portarias, muros e instalações sociais e recreativas dos moradores serão analisadas, aprovadas e executadas concomitantemente ao projeto de parcelamento de solo.

**Parágrafo único.** Os "Habite-ses" relativos às obras especificadas no caput deste artigo, serão expedidos concomitantemente com a edição do decreto de recebimento das obras do loteamento.

**Art. 52.** Em nenhuma hipótese poderá haver constrangimento ou impedimento a qualquer cidadão que deseje entrar no loteamento, permitindo-se, apenas, solicitar a apresentação de documento e a informação do local ao qual vai se dirigir, sendo vedada a sua apreensão.

## **SUBSEÇÃO V DO DESMEMBRAMENTO**

**Art. 53.** Os desmembramentos de terrenos só serão aprovados quando o imóvel tiver frente para via pública oficial com leito carroçável de, no mínimo, 5,50m (cinco metros e cinqüenta centímetros) de largura e 1,00m (um metro) de calçada de ambos os lados, totalizando 7,50m (sete metros e cinqüenta centímetros) de largura.

**Parágrafo único.** Em casos de ruas antigas existentes, com metragem inferior à prevista no caput deste artigo, a aprovação de desmembramentos dependerá de estudos técnicos da Prefeitura.

**Art. 54.** O projeto de desmembramento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Municipalidade, nos termos do artigo 7º, será apresentado pelo interessado, que requererá, junto à Prefeitura, a correspondente pré-aprovação e expedição de certidão para obtenção de aprovação no órgão estadual competente, anexando para tanto os seguintes elementos:

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

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

**III** - projeto em 03 (três) vias, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado, contendo:

**a)** divisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;

**b)** locação das edificações existentes;

**c)** descrição perimétrica dos lotes;

**d)** anotação de responsabilidade técnica (ART);

**e)** especificação do uso pretendido.

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

**V** - localização de bosques, árvores isoladas, matas, cursos d'água, construções existentes e valos secos;

**VI** - certidão da concessionária de serviço público de abastecimento de água;

**VII** - certidão da concessionária de serviço público de energia elétrica;

**VIII** - projeto urbanístico definitivo.

**Art. 55.** O projeto de desmembramento para fins residenciais, em área superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), deverá prever áreas institucionais e sistemas de lazer (áreas verdes), na seguinte proporção, considerando-se 4 pessoas por unidade habitacional:

**I** - 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados) por pessoa, no caso de área verde;

**II** - 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) por pessoa, no caso de área institucional. (Lei nº 3.761/04 - Parcelamento do Solo)

**Parágrafo único.** Até 50% (cinquenta por cento) das áreas institucionais mencionadas no "caput" deste artigo poderão, a critério da Administração, ter o seu valor correspondente depositado no Fundo Municipal de Urbanização, ou ser incorporadas fora do perímetro do desmembramento, em locais onde haja carência de espaços públicos destinados à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

**Art. 56.** Em caso de lotes resultantes do desmembramento a que se refere o artigo anterior, superiores a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), serão consideradas, pelo menos, 4 pessoas a cada 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de terreno sobre a área do desmembramento, exceto da área remanescente.

**Art. 57.** O projeto de desmembramento para fins residenciais, em área inferior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), deverá prever uma área destinada a equipamentos urbanos e comunitários (área institucional) de no mínimo 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), a qual não necessita apresentar um círculo de 30,00m (trinta metros) de diâmetro, devendo apenas respeitar a frente mínima de 10,00m (dez metros), ou depositar o valor correspondente no Fundo Municipal de Urbanização, a critério da Administração.

**Art. 58.** Para efeito de cálculo das áreas verdes e institucionais não serão consideradas eventuais áreas remanescentes, computando-se apenas a área efetivamente parcelada.

**Parágrafo único.** Os futuros parcelamentos das áreas remanescentes deverão considerar, para efeito de cálculo das áreas públicas, o total da área original, descontando-se aquelas já doadas.

**Art. 59.** Os sistemas de lazer/áreas verdes incorporadas, no caso de desmembramento para fins residenciais, poderão ter normas diferenciadas das exigidas para loteamentos, a critério do corpo técnico da Prefeitura, com

exceção da proporção mínima destas áreas, consoante prevê o artigo 57 desta Lei.

**Art. 60.** Os desmembramentos para fins exclusivamente comerciais e industriais estão dispensados da obrigatoriedade de destinação de áreas públicas.

**Art. 61.** Nos acessos a glebas objeto de desmembramento, situadas em área de expansão urbana, deverão ser previstas faixas "non aedificandi" em suas margens que garantam a largura adequada da via, quando da consolidação do empreendimento, consoante as determinações do corpo técnico da Prefeitura.

**Art. 62.** Analisado o projeto definitivo, este será pré-aprovado pelos órgãos técnicos competentes, ou será emitido "comunique-se" ao responsável técnico, para efetuar as devidas correções.

**Art. 63.** O projeto de desmembramento, após a aprovação junto aos órgãos estaduais e federais, quando for o caso, será aprovado na Prefeitura, pelo Departamento de Obras e pelo Departamento de Meio Ambiente ou afim, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, ensejando a expedição do competente decreto, que conterá:

**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 necessário, contendo:

**a)** locação topográfica completa;

**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, sendo que se o desmembramento não for servido pela concessionária, poderão ser toleradas fossas sépticas e poço freático, com previsão da execução das redes "secas" para futura interligação;

**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)** execução de urbanização e paisagismo dos sistemas de lazer.

**Art. 64.** Aprovado o projeto de desmembramento, o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 65.** O recebimento das eventuais obras do desmembramento será feito por decreto do Executivo.

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

**I** - Termo de verificação de obras (TVO); e

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

**Art. 66.** Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições exigidas para o loteamento.

### **CAPÍTULO III DO DESDOBRO, FRACIONAMENTO E ANEXAÇÃO**

**Art. 67.** No caso de desdobro, remanejamento, fracionamento e/ou anexação de lotes para fins urbanos, 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** - projeto, em 03 (três) vias, devidamente assinadas por profissional habilitado, 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)** descrição perimétrica dos lotes resultantes;

**f)** anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

**g)** certidão de diretrizes da concessionária de serviço público de abastecimento de água;

**h)** certidão da concessionária de serviço público de energia elétrica.

**Art. 68.** Os projetos de desdobro, fracionamento e/ou anexação serão aprovados pelo Departamento de Obras e pelo Departamento de Meio Ambiente ou afim, no prazo de até 90 (noventa) dias úteis.

**Art. 69.** As áreas resultantes de alienações de parte de lote ou gleba registrado antes da Lei nº 6.766/79, para fins exclusivos de anexação em imóvel contíguo que se situarem na área central da cidade, conforme planta de zoneamento, não necessitam obedecer às previsões de área mínima e de frente mínima presentes na legislação aplicável à espécie, porém, deverão necessariamente, ter condições de aproveitamento urbanístico para edificar, com área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros).

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

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

**Art. 70.** Aplicam-se ao desdobro, fracionamento e anexação, as normas relativas ao desmembramento, no que couber.

**Art. 71.** Após a vistoria final e término de eventuais obras de infra-estrutura básica, serão exigidos os respectivos termos de aceitação pela concessionária de serviço público de abastecimento de água e de serviço público de energia elétrica.

**CAPÍTULO IV**  
**DA URBANIZAÇÃO DE LOTES ASSOCIADOS À**  
**CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO**  
**SEÇÃO I**  
**DAS OUTRAS DISPOSIÇÕES SOBRE CONDOMÍNIOS**

**Art. 72.** Serão também permitidos no Município de Carandaí os condomínios industriais, comerciais e especiais, cujas regulamentações serão feitas por leis específicas.

**Parágrafo único.** Entende-se por condomínio especial aquele que tenha por objetivo a exploração do turismo, agregando áreas recreativas e esportivas, servidas de unidades habitacionais destinadas a abrigar os seus usuários, de forma a dar suporte ao empreendimento.

**Art. 73.** Por determinação da Lei Federal nº 4.591/64, somente será expedido o "Habite-se" total do condomínio, após a conclusão de todas as obras.

**Parágrafo único.** Será regulamentada por Decreto do Executivo a expedição de "Habite-se parcial" para os condomínios tratados neste capítulo.

**Art. 74.** Para a implantação de condomínios o Poder Público Municipal poderá exigir a elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, contemplando os efeitos negativos e positivos do empreendimento, sempre que o setor técnico competente julgar necessário.

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

**Art. 75.** 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 co-proprietários existentes.

**§ 1º.** As servidões particulares constituídas nos imóveis resultantes, as quais não serão consideradas vias públicas para fim de parcelamento de solo, deverão ser parte integrante das glebas divididas e possuir largura mínima de 13,00m (treze metros), salvo em casos que já existam, comprovadamente, há mais de 20 (vinte) anos.

**§ 2º.** As extinções de condomínio com servidões tratadas no presente artigo, somente serão aprovadas em áreas de expansão urbana, com áreas resultantes superiores a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e finalidade tipicamente rural.

**§ 3º.** No perímetro urbano, as extinções de condomínio somente serão permitidas de frente para via pública, com infra-estrutura básica, obedecidas às normas urbanísticas da legislação vigente.

## **CAPÍTULO V DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

**Art. 76.** Para efeitos desta Lei, somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, qualquer projeto, 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 VI DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

**Art. 77.** 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 condutas:

**I** - notificação ao infrator para regularização no prazo máximo de 10 (dez) dias;

**II** - embargo imediato, nos casos de infração grave, com a conseqüente aplicação da multa e expedição da competente notificação ao infrator para regularização da situação no prazo que lhe for determinado;

**III** - multa;

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

**V** - demolição das partes em desacordo com as disposições desta Lei.

**Art. 78.** O decurso de prazo da notificação sem que tenha sido regularizada a situação que lhe deu causa, acarretará a aplicação de multa e a interdição do canteiro de obras.

**Art. 79.** São as seguintes infrações passíveis de multas:

**I** - executar obras em desacordo com as normas técnicas desta Lei: R\$ 0,10/m<sup>2</sup> da área total do parcelamento;

**II** - executar qualquer obra de parcelamento sem o respectivo alvará: R\$ 1,00/m<sup>2</sup> da área total do parcelamento;

**III** - executar obras de parcelamento sem responsabilidade de profissional regularmente habilitado e registrado na Prefeitura: R\$ 1,00/m<sup>2</sup> da área total do parcelamento;

**IV** - faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma, danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras: R\$ 0,01/m<sup>2</sup> da área total do parcelamento, além da reparação do dano;

V - anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou a cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento à vista ou a prazo, sem aprovação do parcelamento: R\$.0,10/m2 da área total do parcelamento;

VI - descumprir o cronograma de execução das obras, ocasionando o atraso no seu andamento: R\$ 0,01/m2 da área total do parcelamento.

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

**§ 2º.** Os valores serão corrigidos anualmente pelo INPC – IBGE.

**Art. 80.** Para assegurar a paralisação de serviços ou obra embargada, a Prefeitura poderá, se for o caso, requisitar força policial, bem como cobrar multa cominatória por dia de descumprimento, cujo valor será fixado por meio de decreto.

**Art. 81.** Quando verificado que o empreendedor é responsável por algum empreendimento urbanístico irregular ou clandestino, será proibido de aprovar e executar outro empreendimento urbanístico no Município até a regularização da situação.

**Art. 82.** 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.

## **CAPÍTULO VII DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO**

**Art. 83.** A regularização de projeto de parcelamento do solo urbano poderá ser aprovado, na modalidade de loteamento ou desmembramento, obedecendo às normas gerais contidas na Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99, tão-somente para os empreendimentos clandestinos ou irregulares comprovadamente consolidados até a data de publicação da presente Lei.

**§ 1º.** A Prefeitura poderá oficializar trechos de estrada de servidão ou de vias que não tenham 13m (treze metros) de largura, quando necessário para garantir o acesso oficial aos lotes resultantes de um parcelamento a ser regularizado, desde que:

**I** - a estrada seja implantada de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura, inclusive quanto à infra-estrutura, sem ônus para os cofres públicos;

**II** - as áreas ocupadas pela estrada sejam transferidas para o patrimônio público.

**§ 2º.** Os projetos de regularização serão analisados pela Prefeitura que exigirá do interessado as correções que se fizerem necessárias à sua aprovação.

**§ 3º.** Caso a análise conclua pela impossibilidade de aprovação, ou quando o interessado não atender às exigências feitas, a Prefeitura indeferirá o pedido e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências que se fizerem necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel.

**§ 4º.** Na hipótese prevista no parágrafo terceiro deste artigo, caso o interessado não providencie o restabelecimento da situação inicial do imóvel no prazo determinado, a Prefeitura notificará o Ministério Público e promoverá as

providências que se fizerem necessárias, inclusive para a demolição de edificações e/ou benfeitorias existentes.

**§ 5º.** Havendo possibilidade de regularização, a Prefeitura expedirá certidão com a relação de todos os projetos complementares que deverão ser providenciados pelo interessado, acompanhados de todos os documentos e aprovações normalmente exigidas para loteamentos e desmembramentos.

**§ 6º.** Na hipótese de empreendimentos irregulares e/ou clandestinos consolidados, onde for comprovadamente impossível o atendimento de todas as normas municipais pertinentes, o que deverá ser atestado pelo setor técnico municipal, poderá a Administração aprová-los, mediante lei específica e desde que respeitadas as normas urbanísticas e ambientais estaduais e federais, bem como aplicadas às sanções cabíveis.

**Art. 84.** As regularizações de loteamentos e desmembramentos deverão ser aprovadas pelo órgão estadual competente, salvo as decorrentes de ações judiciais.

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

**Art. 85.** Serão toleradas diferenças em medidas lineares exigidas nesta Lei até o máximo de 5% (cinco por cento).

**Art. 86.** 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.

**Art. 87.** Será permitido o fracionamento para resolver situações de propriedade existentes, cuja origem não tenha sido parcelamento sob a égide da Lei Federal vigente, independentemente de área e metragem frontal do imóvel a ser fracionado, desde que tal fracionamento seja realizado no exato número de edificações existentes no referido imóvel.

**Art. 88.** Serão permitidos desdobros e fracionamentos de lotes de terreno, com ou sem construções, que estejam lançados no Cadastro Imobiliário da Prefeitura do Município de Carandaí e/ou possuam Certidões de Matrícula individualizadas, independente de área mínima e frente mínima dos lotes.

**Art. 89.** Aplicam-se a presente Lei, no que couber, o disposto nas Leis Municipais nº 1.038, de 15/04/85 e nº 1.221, de 19/09/90

**Art. 90.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

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 se contém.

Paço Municipal Presidente Tancredo Neves, 10 de outubro de 2006.

Dr. Moacir Tostes de Oliveira  
Prefeito Municipal

Milton Henriques Pereira  
Superintendente Administrativo

Publicada no Saguão de Entrada do Paço Municipal Presidente Tancredo Neves, em mesmo dia, mês e ano de sua data. Carandaí, 10 de outubro de 2006.  
\_\_\_\_\_ Milton Henriques Pereira – Superintendente Administrativo.