



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA

ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 3.234, DE 10/11/2008

Dispõe sobre o parcelamento do solo do Município de Ponte Nova.

A Câmara de Ponte Nova aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos, nos termos desta Lei, fica sujeito à aprovação prévia da Prefeitura Municipal.

Art. 2º Somente será admitido parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, definidas pelo [Plano Diretor](#) e pela [Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Ponte Nova](#).

Art. 3º O parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação estadual e federal pertinente.

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

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Ponte Nova.

~~§ 4º Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e telefonia, além de vias de circulação pavimentadas.~~

§ 4º Consideram-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e telefonia, além das vias de circulação pavimentadas e arborizadas, com o plantio de pelo menos uma muda a cada lote, protegida por gradil, sem prejudicar a mobilidade urbana, conforme normas definidas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente. [\(Parágrafo alterado pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 3.790 de 21.10.2013\).](#)

§ 5º As vias, calçadas e demais áreas públicas dos loteamentos deverão garantir condições de acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida, conforme se dispuser em regulamento. [\(Parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 3.851 de 24.04.2014\).](#)

§ 6º Tratando-se de loteamentos implantados pelo Município com a construção de moradias populares, percentual destas, destinado a famílias que tenham pessoas com mobilidade reduzida, será objeto de adaptações para adequada acessibilidade, conforme se dispuser em regulamento. [\(Parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 3.851 de 24.04.2014\).](#)

§ 7º A aprovação do projeto de loteamento pela Prefeitura implica a aprovação automática dos nomes dos logradouros públicos constantes do projeto e do respectivo memorial descritivo. [\(Parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 4.055 de 11.07.2016\)](#)

§ 8º No caso de utilização de letras e números para as designações dos logradouros nos projetos de loteamentos, estes poderão ser alterados na forma dalei. [\(Parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 4.055 de 11.07.2016\)](#)

§ 9º Fica vedada, em qualquer caso, a utilização de nome já existente em outro logradouro público do município, devendo-se, no caso de homônimos, acrescentar ao nome proposto a profissão, o apelido ou outras palavras diferenciadoras. [\(Parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 4.055 de 11.07.2016\)](#)

§ 10. No prazo máximo de 30 (trinta) dias após a liberação do “habite-se” a Prefeitura comunicará aos órgãos, entidades e empresas prestadoras de serviços públicos os nomes dos logradouros, lotes confrontantes e demais informações necessárias, para correto endereçamento postal, entre outros fins. [\(Parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 4.055 de 11.07.2016\)](#)

§ 11. Considera-se gleba o terreno com área superior a 5.000 (cinco mil) metros quadrados, independentemente de sua localização. [\(Parágrafo](#)



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

[acrescentado pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 4.690, de 17.05.2023\)](#)

Art. 3º-A. É permitida a subdivisão da gleba em outras glebas, respeitado o tamanho mínimo de 5.000 (cinco mil) metros quadrados. ([Artigo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.690, de 17.05.2023\)](#))

Art. 3º-B. É vedada a aprovação de projetos construtivos ou outro instrumento de ocupação do solo em terreno caracterizado como gleba, quando a construção proposta constitua em mais de uma unidade autônoma e/ou independente na gleba, considerando inclusive as obras preexistentes. ([Artigo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.690, de 17.05.2023\)](#))

Parágrafo único. A vedação contida no caput deste artigo não se aplica aos processos de condomínio de lotes de que trata o art. 32 e seguintes desta Lei. ([Parágrafo único acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.690, de 17.05.2023\)](#))

Art. 4º Na área rural, será permitido somente parcelamento do solo para fins rurais, obedecendo à fração mínima de parcelamento da região estabelecida pelo órgão federal competente.

Art. 5º Não é permitido o parcelamento do solo em terrenos:

- I - alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;
- II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;
- III - em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;
- IV - naturais com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências previstas no art 7º desta Lei;
- V - contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;
- VI - situados em regiões que, por suas características e pela tipicidade da vegetação, destinam-se à preservação e à recuperação de ecossistemas;
- VII - em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a correção do problema;
- VIII - em áreas de proteção ambiental.

Art. 6º Nenhum curso d'água poderá ser canalizado, alterado, retificado ou



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

desviado sem o licenciamento dos órgãos competentes e aprovação da Prefeitura Municipal.

~~Art. 7º As áreas em que haja riscos geológicos, nos terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações, em áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública e em encostas com declividade superior a 30% (trinta por cento) até o limite de 45% (quarenta e cinco por cento) deverão ser objeto de estudos e investimentos em infra-estrutura complementares ao exigido nesta Lei, devendo ser acompanhados de projetos que apresentem soluções tecnicamente viáveis e de laudo do responsável técnico comprovando a viabilidade de se edificar no local, além de autorização dos órgãos competentes.~~

Art. 7º As áreas em que haja riscos geológicos, nos terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações, áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública e encostas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e declividade média inferior a 47,0% (quarenta e sete por cento), deverão ser objeto de estudos e investimentos em infraestrutura complementares ao exigido nesta Lei, devendo ser acompanhados de projetos que apresentem soluções tecnicamente viáveis e de laudo do responsável técnico comprovando a viabilidade de se edificar no local, além de autorização dos órgãos competentes. ([Artigo alterado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

~~Parágrafo único. Os projetos e o laudo técnico a que se refere o caput deste artigo devem estar acompanhados da anotação de responsabilidade técnica feita por profissional habilitado junto ao CREA/MG (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais).~~

§ 1º Para os lotes com áreas isoladas com declividade igual ou superior a 47,0% (quarenta e sete por cento), somente será admitido o parcelamento se a declividade média do lote for inferior a 47,0% (quarenta e sete por cento), observado o disposto no § 2º deste artigo. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

§ 2º Nenhum lote poderá possuir mais do que 30,0% (trinta por cento) de sua área com declividade superior a 47,0% (quarenta e sete por cento), observadas ainda as seguintes condições: ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

I - o lote que possuir até 15% (quinze por cento) de sua área com declividade acima de 47% (quarenta e sete por cento): ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

a) deverá ter o dobro da área mínima exigida para a sua Zona; ou ([Alínea](#)



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

[acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal Nº 4.239 de 03.04.2019\)](#)

b) deverá ter a área mínima exigida para a sua Zona e ser apresentado o plano de intervenção para adequação dos respectivos lotes, na forma do inciso III deste parágrafo. ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019\)](#))

II - o lote que possuir acima de 15% (quinze por cento) até o limite de 30% (trinta por cento) de sua área com declividade acima de 47% (quarenta e sete por cento), deverá ter o dobro da área mínima exigida para a sua Zona, e deverá ser apresentado o plano de intervenção para adequação dos respectivos lotes, na forma do inciso III deste parágrafo; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal Nº 4.239 de 03.04.2019\)](#))

III – o proprietário do empreendimento, conjuntamente com o projeto de loteamento, deverá apresentar projeto detalhado das intervenções, indicando a solução técnica adotada para cada lote, ou para cada grupo de lotes quando as intervenções forem similares, de forma a eliminar todas as áreas com declividade igual ou superior a 47,0%, observadas as exigências e normas técnicas pertinentes, inclusive quanto ao disposto no caput do art. 7º desta Lei, sem prejuízo de outros estudos e documentos exigidos pelo poder público; ([Inciso acrescentado pelo aArt. 2º da Lei Complementar Municipal Nº 4.239 de 03.04.2019\)](#))

IV - para fins de compensação ambiental, os lotes deverão observar os seguintes índices: ([Inciso acrescentado pelo Art. 2º da Lei Complementar Municipal Nº 4.239 de 03.04.2019\)](#))

a) taxa de ocupação máxima de 65% (sessenta e cinco por cento), observado o disposto no § 3º deste artigo; e ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal Nº 4.239 de 03.04.2019\)](#))

b) taxa de permeabilidade mínima de 25% (vinte e cinco por cento); ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal Nº 4.239 de 03.04.2019\)](#))

V - As restrições previstas nos incisos I e II, do § 2º deste artigo, deverão constar nos memoriais descritivos dos respectivos lotes, bem como deverão ser averbadas nas respectivas matrículas, não podendo o lote ser desmembrado, sem prejuízo de outras restrições impostas pelo poder público([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal Nº 4.239 de 03.04.2019\)](#))

VI - deverá ser apresentado, para cada lote, Projeto de Viabilidade de Ocupação, mediante a apresentação das seguintes peças: ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal Nº 4.239 de 03.04.2019\)](#))



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

a) um ou mais perfis do terreno perpendicular às curvas de nível; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal Nº 4.239 de 03.04.2019](#))

b) cálculo da declividade média do lote com base nas linhas de seção dos perfis mencionados na alínea “a” deste inciso; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal Nº 4.239 de 03.04.2019](#))

c) em planta baixa, a simulação de ocupação máxima do solo apenas com terraplanagem, respeitando os parâmetros mínimos urbanísticos estabelecidos para o loteamento, sem prejuízo do disposto no inciso III deste parágrafo; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal Nº 4.239 de 03.04.2019](#))

d) simulação de corte/aterro do terreno, com base nas normas da ABNT. ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal Nº 4.239 de 03.04.2019](#))

§ 3º As exigências e demais restrições previstas neste artigo, caput e parágrafos, prevalecem sobre as demais disposições da legislação municipal, quando sua aplicação importar em maior restrição relativamente aos índices e taxas pertinentes à ocupação do solo. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal Nº 4.239 de 03.04.2019](#))

§ 4º Para fins do disposto neste artigo, caput e parágrafos, a declividade média do lote será apurada a partir de uma secção fictícia perpendicular ao maior número de curvas de nível localizadas no lote, e a divisão entre a altura e a distância percorrida na horizontal por essa linha indica a declividade média do lote ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal Nº 4.239 de 03.04.2019](#))

§ 5º Os lotes que apresentarem suscetibilidade de risco geológico geotécnico com classificação de risco médio, alto ou muito alto, de acordo com o laudo previsto no art. 7º desta Lei, deverão apresentar em seus memoriais descritivos os tratamentos e os cuidados necessários para mitigar os riscos. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal Nº 4.239 de 03.04.2019](#))

§ 6º Todos os projetos, laudos e demais documentos técnicos devem ser apresentados em original, acompanhados da anotação de responsabilidade técnica feita por profissional devidamente inscrito e regular junto ao conselho de classe competente. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal Nº 4.239 de 03.04.2019](#))



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 8º Os loteamentos devem atender às seguintes condições:

I - as quadras terão comprimento máximo de 200m (duzentos metros) e mínimo de 60m (sessenta metros);

II - são admitidos lados de quarteirões com extensão superior à prevista no inciso I deste artigo nos casos em que a natureza do empreendimento demande grandes áreas contínuas e desde que suas vias circundantes se articulem com as adjacentes, observados os critérios estabelecidos para o parcelamento vinculado;

III - os lotes devem ter área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados) e máxima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados), com índices urbanísticos a serem definidos, caso a caso, pela Comissão de Avaliação de Projetos, a partir de consulta prévia pelo loteador;

IV - nos casos de urbanização específica de interesse social ou regularização fundiária promovida pelo próprio Poder Público, a Prefeitura Municipal poderá admitir lotes com área inferior a 200m² (duzentos metros quadrados);

V - os lotes devem confrontar-se com via pública veicular, exceto nos casos de loteamentos ocorridos em regiões nas quais há interesse público em ordenar a ocupação, por meio de urbanização e regularização fundiária, ou em implantar ou complementar programas habitacionais de interesse social e que se sujeitam a critérios especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo;

VI - passagens de servidão, que ligam lotes à via pública, terão no mínimo 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura e no máximo 50m (cinquenta metros) de comprimento;

VII - nos parcelamentos realizados ao longo de águas correntes e dormentes, é obrigatória a reserva, em cada lado, a partir da margem, de faixa *non aedificandi*:

a) com largura de 30m (trinta metros), para cursos d'água de menos de 10m (dez metros) de largura;

b) com largura de 50m (cinquenta metros), para cursos d'água que tenham de 10m (dez metros) a 50m (cinquenta metros) de largura;

c) com largura de 100m (cem metros), para cursos d'água que tenham de 50m (cinquenta metros) a 200m (duzentos metros) de largura;



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

d) com largura de 200m (duzentos metros), para cursos d'água que tenham de 200m (duzentos metros) a 600m (seiscentos metros) de largura;

e) com largura de 500m (quinhentos metros), para cursos d'água que tenham largura superior a 600m (seiscentos metros) de largura;

VIII - nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio público de rodovias, ferrovias e dutos, deve-se observar a reserva de faixa *non aedificandi* de cada lado das faixas de domínio, conforme determinação dos órgãos competentes;

~~IX — nos parcelamentos realizados ao longo de redes de energia deve-se observar a reserva de faixa *non aedificandi*:~~

IX - nos parcelamentos realizados ao longo das redes de média tensão e das linhas de alta tensão de energia, deverá ser observada a reserva de faixa não edificável de cada lado dos respectivos eixos, conforme determinação dos órgãos competentes, nos termos da legislação pertinente, aplicando-se subsidiariamente, na hipótese de ausência de regulamentação, os limites abaixo: ([Alterado pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 4.303 de 20.09.2019](#))

~~a) com 15m (quinze metros) de largura de cada lado do eixo da rede, para redes de média tensão;~~

a) 15 m (quinze metros) de largura de cada lado do eixo da rede de média tensão; ([Alterado pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 4.303 de 20.09.2019](#))

~~b) com 50m (cinquenta metros) de largura de cada lado do eixo da rede, para redes de alta tensão;~~

b) 50 m (cinquenta metros) de largura de cada lado do eixo da rede de alta tensão. ([Alterado pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 4.303 de 20.09.2019](#))

X - nos projetos de parcelamento realizados ao longo de águas canalizadas, é obrigatória a reserva, em cada lado, a partir de sua margem, de faixa de segurança *non aedificandi*, cujas dimensões serão de, no mínimo, 15m (quinze metros) de largura;

XI - as áreas *non aedificandi* devem ser identificadas na planta de aprovação do parcelamento.

Art. 9º As vias previstas no plano de arruamento do loteamento devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local.

Parágrafo único. O plano de arruamento deve ser elaborado considerando



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

as condições topográficas locais e observando as diretrizes do sistema viário.

~~Art. 10. A localização e hierarquização das vias que devem compor o sistema viário do Município serão de acordo com as funções que irão desempenhar e definidas pelas seguintes categorias:~~

Art. 10. O sistema hierárquico das vias urbanas do município, de acordo com as funções que desempenham e considerando a fluidez e a segurança dos deslocamentos na malha viária, compreende as seguintes categorias de vias: (Artigo alterado pelo art. 76. da Lei Complementar Municipal nº 4.347, de 17.12.2019)

~~I – Arterial;~~

I – Arterial; (Inciso alterado pelo art. 76. da Lei Complementar Municipal nº 4.347, de 17.12.2019)

~~II – coletora;~~

II – coletora; (Inciso alterado pelo art. 76. da Lei Complementar Municipal nº 4.347, de 17.12.2019)

~~III – local;~~

III – local: (Inciso alterado pelo art. 76. da Lei Complementar Municipal nº 4.347, de 17.12.2019)

~~IV – secundária;~~

IV - de pedestres. (Inciso alterado pelo art. 76. da Lei Complementar Municipal nº 4.347, de 17.12.2019)

V - de pedestres; (Inciso revogado pelo art. 76. da Lei Complementar Municipal nº 4.347, de 17.12.2019)

VI - ciclovia. (Inciso revogado pelo art. 76. da Lei Complementar Municipal nº 4.347, de 17.12.2019)

§ 1º Entende-se por:

~~I – arterial: a via com significativo volume de tráfego, utilizada nos deslocamentos urbanos de maior distância, com acesso às vias lindeiras devidamente sinalizado;~~

I – arterial: a via com significativo volume de tráfego, utilizada nos deslocamentos urbanos de maior distância, caracterizada por interseções em nível sinalizadas, com acesso aos lotes lindeiros e às vias coletoras e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade; (Inciso alterado pelo art. 76. da



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

[Lei Complementar Municipal nº 4.347, de 17.12.2019\)](#)

~~II — coletora: a via com função de permitir a circulação de veículos entre as vias arteriais ou de ligação regional e as vias locais; (Inciso alterado pelo art. 76. da Lei Complementar Municipal nº 4.347, de 17.12.2019)~~

II – coletora: a via com função de coletar e distribuir o trânsito para entrar nas vias arteriais ou delas sair, permitindo a circulação de veículos entre as vias arteriais e as vias locais;

~~III — local: a via de baixo volume de tráfego, com função de possibilitar o acesso direto às edificações;—~~

III – local: a via de baixo volume de tráfego, caracterizada por interseções em nível em geral não semaforizadas, com a função de possibilitar o acesso direto às edificações ou a áreas restritas; ([Inciso alterado pelo art. 76. da Lei Complementar Municipal nº 4.347, de 17.12.2019\)](#))

~~IV — secundária: a via de ligação entre vias locais, exclusiva para pedestres e ciclistas, conformada como beco, escadaria, ou outro tipo de atalho;~~

IV – de pedestres: a via também denominada calçadão, com características de infraestrutura e paisagismo próprias de espaços abertos para pedestres, assim como travessa, beco, escadaria ou outro tipo de atalho de ligação para pedestres entre vias locais. ([Inciso alterado pelo art. 76. da Lei Complementar Municipal nº 4.347, de 17.12.2019\)](#))

~~V — de pedestres: a via também denominada calçadão, com características infra-estruturais e paisagísticas próprias de espaços abertos próprios para pedestres; (Inciso revogado pelo art. 76. da Lei Complementar Municipal nº 4.347, de 17.12.2019)~~

~~VI — ciclovia: a via ou pista lateral fisicamente separada de outras vias, destinada exclusivamente ao trânsito de bicicletas. (Inciso revogado pelo art. 76. da Lei Complementar Municipal nº 4.347, de 17.12.2019)~~

§ 2º Compõem as vias públicas os espaços destinados a circulação de pedestres, bicicletas e veículos.

~~§ 3º Será obrigatória a hierarquização das vias nos projetos de loteamento, e a aprovação se dará de acordo com o que estipula o Anexo I — Características Geométricas das Vias Urbanas, parte integrante desta Lei.~~

§ 3º Será obrigatória a hierarquização das vias nos projetos de loteamento, e a aprovação se dará de acordo com o que estipula o Anexo I — Parâmetros



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

Viários, parte integrante desta Lei. ([Parágrafo alterado pelo art. 76. da Lei Complementar Municipal nº 4.347, de 17.12.2019](#))

~~§ 4º As vias locais sem saída somente serão admitidas em zonas residenciais de baixa densidade populacional, desde que atendam aos padrões mínimos estipulados no Anexo I – Características Geométricas das Vias Urbanas desta Lei e tenham rotatória com diâmetro de 18m (dezoito metros).~~

§ 4º As vias locais sem saída somente serão admitidas em zonas residenciais de baixa densidade populacional, desde que atendam aos padrões mínimos estipulados no Anexo I – Parâmetros Viários, desta Lei, e tenham rotatória com diâmetro mínimo para veículos de carga rígidos e ônibus, conforme estabelecido em normas do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT. ([Parágrafo alterado pelo art. 76. da Lei Complementar Municipal nº 4.347, de 17.12.2019](#))

§ 5º Nos loteamentos, toda via que venha a ser prolongamento de via oficial, existente ou projetada, terá por dimensões:

~~I – as da via oficial, caso esta seja mais larga que o estipulado no Anexo I – Características Geométricas das Vias Urbanas desta Lei desta Lei;~~

I - as da via oficial, caso esta seja mais larga que o estipulado no Anexo I – Parâmetros Viários, desta Lei; ([Inciso alterado pelo art. 76. da Lei Complementar Municipal nº 4.347, de 17.12.2019](#))

~~II – as estipuladas no Anexo I – Características Geométricas das Vias Urbanas desta Lei, caso a via oficial seja mais estreita que o estabelecido no referido anexo.~~

II - as estipuladas no Anexo I – Parâmetros Viários, desta Lei, caso a via oficial seja mais estreita que o estabelecido no referido anexo. ([Inciso alterado pelo art. 76. da Lei Complementar Municipal nº 4.347, de 17.12.2019](#))

§ 6º A pavimentação permitida para as vias considera aspectos relativos à manutenção e capacidade de drenagem conforme definido no Anexo II – Pavimentação das Vias Urbanas, parte integrante desta Lei.

§ 7º Excetua-se do disposto no § 4º e no inciso II do § 5º deste artigo a situação em que a via a ser prolongada for uma via local sem saída e sem fluxo de veículos originados de outras vias, caso em que a via a ser prolongada poderá ter a mesma seção transversal da via oficial existente, obedecido o limite mínimo de 9 metros, mantidas as demais condições do § 4º deste artigo e reservada pelo loteador área urbanizada lindeira à via, para estacionamento público de veículos,



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

com superfície mínima de 2,50 metros vezes a metragem linear da via local prolongada. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 4.016 de 11.12.2015](#))

Art. 11. O escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas não poderá ser prejudicado pelo parcelamento do solo, e as obras necessárias deverão ser feitas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Art. 12. Os fundos de vale e talwegues serão prioritariamente destinados a soluções para escoamento de águas pluviais e rede de esgotos.

Art. 12-A. Caso haja impacto volumétrico do escoamento pluvial e de efluentes sanitários do loteamento nas redes coletoras pluviais e de esgotamento sanitário, existentes a jusante do loteamento, tais redes deverão ser redimensionadas e substituídas de maneira a suportar a sobrecarga, cabendo ao loteador arcar com parcela das obras, em montante proporcional à sobrecarga, observadas as demais exigências previstas em regulamento. ([Artigo acrescentado pelo art. 3º da Lei Complementar Municipal Nº 4.239 de 03.04.2019](#))

~~Art. 13. Qualquer parcelamento, para aprovação final, fica sujeito a licenciamento ambiental expedido pelo órgão competente.~~

Art. 13. Qualquer parcelamento do solo para aprovação, fica sujeito a prévio licenciamento ambiental expedido pelo órgão competente. ([Artigo alterado pela Lei Complementar Municipal nº 4.521, de 06.12.2021](#))

(Nota: Publicado conforme texto original da lei. Falta o **art. 14**)

Art. 14. Nos projetos de loteamento deverão constar, nas áreas a serem transferidas ao Município, a instituição de espaços pelo loteador destinados a ampliar a permeabilidade urbana, conforme disposto no Programa “Urbano Verde”. ([Artigo acrescentado pela Lei Complementar Municipal nº 4.521, de 06.12.2021](#))

§ 1º Para fins do disposto no caput deste artigo, nos projetos de parcelamento do solo de glebas com área total superior a 5.000 (cinco mil) metros quadrados, deverão ser executados, sob responsabilidade do proprietário e/ou empreendedor, no mínimo: ([Parágrafo acrescentado pela Lei Complementar Municipal nº 4.521, de 06.12.2021](#))

I – vaga de estacionamento do tipo “vaga verde”, com uma vaga para cada 3.000 (três mil) metros lineares de via, considerando um único sentido dos logradouros; ([Inciso acrescentado pela Lei Complementar Municipal nº 4.521, de 06.12.2021](#))



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

II – calçada com poço de infiltração, com o equivalente a 1 (um) metro linear para cada 5.000 (cinco mil) metros lineares de calçada, considerando os dois sentidos dos logradouros; ([Inciso acrescentado pela Lei Complementar Municipal nº 4.521, de 06.12.2021](#))

III – biovaletas, com o equivalente a 1 (um) metro linear para cada 10.000 (dez mil) metros lineares de calçada, considerando os dois sentidos dos logradouros; ([Inciso acrescentado pela Lei Complementar Municipal nº 4.521, de 06.12.2021](#))

IV – escadaria verde, com 1 (uma) escadaria verde na área de parcelamento, mais uma unidade para cada 20.000 (vinte mil) metros quadrados de gleba, dispensada quando as condições de declividade não possibilitar a construção da escada, mediante justificativa do empreendedor aprovada pela Comissão. ([Inciso acrescentado pela Lei Complementar Municipal nº 4.521, de 06.12.2021](#))

§ 2º Quando as condições técnicas permitirem, para fins de cumprimento dos quantitativos mínimos previstos no § 1º, deste artigo, as disposições previstas no Programa “Urbano Verde” poderão também ser empregadas ao longo de canteiros centrais. ([Parágrafo acrescentado pela Lei Complementar Municipal nº 4.521, de 06.12.2021](#))

Art. 15. No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da aprovação do projeto de parcelamento, deve o interessado protocolá-lo em cartório de registro de imóveis, sob pena de caducidade.

Art. 16. As publicações de registro do loteamento de que trata a [Lei Federal nº 6.766/79](#), alterada pela [Lei Federal nº 9.785/99](#), deverão ocorrer, necessariamente, em jornais de circulação local em 3 (três) edições consecutivas.

CAPÍTULO III DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Seção I Dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 17. Para elaboração do projeto de loteamento, deve-se apresentar à Prefeitura Municipal:



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

I – perfil do empreendimento que se deseja implantar, para que a Comissão de Avaliação de Projetos possa definir em quais parâmetros urbanísticos o loteamento se enquadra;

II - levantamento planialtimétrico da área em questão, com curvas de metro em metro e localização de cursos d'água, rodovias e ferrovias;

III - planta de situação do imóvel permitindo sua localização em relação ao arruamento existente.

~~§ 1º A Comissão de Avaliação de Projetos terá prazo de 40 (quarenta) dias para cumprir o disposto neste artigo, a contar da data da apresentação dos documentos no protocolo da Prefeitura Municipal.~~

§ 1º A Comissão de Avaliação de Projetos terá prazo de 60 (sessenta) dias para cumprir o disposto neste artigo, a contar da data da apresentação dos documentos no protocolo da Prefeitura Municipal. [\(Parágrafo Alterado pelo art. 4º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019\)](#)

~~§ 3º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, após o qual o loteador deverá formular novo pedido.~~

(Nota: §§ 1º e 3º numerados conforme publicação – não há § 2º no artigo 17)

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, após o qual o loteador deverá formular novo pedido. [\(Parágrafo renumerado pelo art. 4º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019\)](#)

Seção II

Das Normas Técnicas para Aprovação de Projeto

Art. 18. Para aprovação de projeto, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I – requerimento à Prefeitura Municipal para aprovação do projeto de loteamento;

II - título da propriedade do imóvel ou documento equivalente;

III – certidões negativas de tributos municipais relativos ao imóvel;

IV - a apresentação de projeto de loteamento para aprovação deve ser acompanhada de caracterização da área contendo três vias da planta do imóvel georreferenciada, na escala 1:2.000 ou maior, assinadas pelo proprietário ou por



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

seu representante legal e por profissional habilitado e registrado no CREA-MG, acompanhadas da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo:

a) suas divisas geometricamente definidas, de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes;

b) localização dos cursos d'água;

c) localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio ou servidão;

d) localização das áreas arborizadas e das construções existentes;

~~e) curvas de nível com equidistância de 1 m (um metro), com delimitação das áreas com declividade entre 30% (trinta por cento) e 45% (quarenta e cinco por cento) e superior a esta última – planta de isodeclividade;~~

e) Planta de isodeclividade com a sobreposição do projeto urbanístico, com curvas de nível equidistantes de 1 m (um metro) e com delimitação das áreas de declividade, vedada neste caso a utilização de declividade média de que trata o § 4º do artigo 7º desta Lei, da seguinte forma: [\(Alínea acrescentada pelo art. 5º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019\)](#)

I - 0% (zero por cento) a 30% (trinta por cento); [\(Item acrescentado pelo art.5º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019\)](#)

II – acima de 30% (trinta por cento) e abaixo de 47% (quarenta e sete por cento); [\(Item acrescentado pelo art.5º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019\)](#)

III – de 47% (quarenta e sete por cento) a 100% (cem por cento); [\(Item acrescentado pelo art.5º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019\)](#)

IV – acima de 100% (cem por cento); [\(Item acrescentado pelo art.5º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019\)](#)

f) arruamentos contíguos a todo o perímetro, com os elementos necessários à integração do loteamento com as áreas circunvizinhas;

g) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

h) localização das áreas de risco geológico previstas na informação básica;

i) traçado e classificação das principais vias de circulação e sua articulação com a rede viária do Município;



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

j) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

k) indicação das áreas de preservação permanente e das áreas destinadas a espaços livres de uso público e a equipamentos urbanos e comunitários;

l) projetos de rede pluvial, energia elétrica, abastecimento de água e esgotamento sanitário, pavimentação e sistema de tratamento de esgoto.

m) planta georreferenciada da situação da gleba em escala 1:10.000, com destaque para o perímetro da área e para seus pontos notáveis;

V – memorial descritivo do projeto em 3 (três) vias, indicando as características do terreno, limites e confrontações, área total e área total dos lotes, construções existentes e demais dados necessários à perfeita compreensão do projeto apresentado;

VI - cronograma físico-financeiro de execução da obra;

VII – parecer técnico do Departamento Municipal de Água, Esgoto e Saneamento - DMAES quanto à possibilidade de abastecimento de água potável e coleta e tratamento de esgoto sanitário, bem como aprovação.

~~VIII — aprovação do projeto da rede de energia elétrica e iluminação pública pela Centrais Elétricas de Minas Gerais — CEMIG.~~

VIII – parecer ou certidão emitida pela CEMIG - Centrais Elétricas de Minas Gerais, atestando a viabilidade técnica para implantação das redes de energia elétrica e iluminação pública previstas no empreendimento. [\(Redação dada pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 3.735 de 28.02.2013\).](#)

Art. 19. Os desenhos técnicos do projeto de parcelamento deverão obedecer às prescrições da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no que se refere a formatos de papel, indicações de escalas e cotas, letras e algarismos, linhas, representações gráficas e dobramentos.

§ 1º Todas as plantas do loteamento devem ser entregues também em meio digital (formato dxf, dwg, dgn, shp ou similar), além de estar georreferenciado a um sistema de coordenadas definido pela Prefeitura Municipal. (**Nota:** Publicado conforme texto original da lei. Leia-se “**parágrafo único**”)

Art. 20. Quando o interessado for proprietário de área maior que aquela a ser loteada, a Prefeitura Municipal poderá exigir a planta que abranja a totalidade do imóvel.

Art. 21. Aprovado o loteamento ou a sua modificação, deve ser expedido Alvará de Urbanização, com prazo de validade de 1 (um) ano, podendo ser



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

renovado de acordo com o cronograma das obras de urbanização.

~~Art. 22. Para liberação do habite-se, após conclusão das obras, é necessária a apresentação de laudo do responsável técnico pela execução das obras de infra-estrutura, atestando a conformidade das mesmas com os projetos aprovados.~~

Art. 22. Para liberação do habite-se, após conclusão de todos os serviços, é necessária a apresentação de laudo do responsável técnico pela execução das obras de infraestrutura, atestando a conformidade das mesmas com os projetos aprovados, atestando também o cumprimento das condicionantes impostas pelo Poder Público e das exigências previstas no art. 7º desta Lei, com os devidos licenciamentos pertinentes. ([Artigo alterado pelo art. 6º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

~~Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, ouvida a Comissão de Avaliação de Projetos, poderá emitir termo de conclusão parcial de loteamento, especificando quadras completas com os respectivos lotes, cujos proprietários ou promitentes compradores estarão em condições de usufruírem do direito de obter aprovação de projetos e iniciarem suas construções, ficando a emissão do “habite-se” do loteamento e da construção condicionada à entrega em definitivo do loteamento, observando as seguintes condições: ([Parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 4.233 de 14.02.2019](#))~~

Parágrafo único. A Secretaria Municipal competente, ouvida a Comissão de Avaliação de Projetos, poderá emitir termo de conclusão parcial de loteamento, especificando quadras completas com os respectivos lotes, cujos proprietários ou promitentes compradores estarão em condições de usufruir do direito de obter aprovação de projetos e realizar suas construções, ficando a emissão do “habite-se” do loteamento condicionada à entrega em definitivo do loteamento, observando as seguintes condições: . ([Parágrafo alterado pelo art. 6º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

~~I — somente poderão obter termo de conclusão parcial e autorização provisória de construção as quadras cujas vias de acesso estejam interligadas e que estejam servidas de redes de águas pluviais, iluminação pública e as unidades estejam todas aptas a obter a ligação de rede de água, esgoto e abastecimento de energia elétrica; ([Inciso acrescentado pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 4.233 de 14.02.2019](#))~~

I – poderão ser emitidos até 3 (três) termos de conclusão parcial para



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

parcelas cujas áreas somadas correspondam a no máximo 60,0% (sessenta por cento) da área total de lotes do loteamento; ([Inciso alterado pelo art.6º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

~~II – para anuência expressa do comprador, as condições trazidas nesta lei deverão constar expressamente nos termos do contrato de compra e venda firmado entre o responsável legal pelo loteamento e o adquirente. ([Inciso acrescentado pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 4.233 de 14.02.2019](#))~~

II - somente poderão obter termo de conclusão parcial e autorização de construção as quadras cujas vias, pavimentadas e com meio-fio, estejam interligadas entre si e às vias oficiais de acesso e que estejam servidas de redes de drenagem e de iluminação pública e os lotes estejam todos aptos a obter a ligação de rede de água, esgoto e abastecimento de energia elétrica; ([Inciso alterado pelo art.6º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

III – para os lotes que se enquadrem nas hipóteses do art. 7º, caput e § 2º, desta Lei, já tenham sido executadas as intervenções técnicas previstas, mediante certidão emitida por profissional devidamente habilitado, que ateste o cumprimento de todas as condicionantes e restrições impostas, inclusive quanto ao prévio licenciamento ambiental, quando necessário; ([Inciso acrescentado pelo art.6º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

IV – para anuência expressa do comprador, as condições trazidas neste artigo deverão constar expressamente nos termos do contrato de compra e venda firmado entre o responsável legal pelo loteamento e o promitente comprador. ([Inciso acrescentado pelo art.6º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

Seção III

Das Áreas Públicas

Art. 23. Nos loteamentos, é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, com este percentual devendo ser distribuído para instalação de equipamentos urbanos, sistema de circulação, equipamentos comunitários e espaços livres de uso público.

§ 1º Equipamentos urbanos são os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado, quando for o caso.



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º Sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.

§ 3º Equipamentos comunitários são os equipamentos públicos destinados a educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

~~§ 4º As áreas destinadas a equipamentos comunitários transferidas ao Município corresponderão a no mínimo 5% (cinco por cento) da área total do loteamento e devem ter, no mínimo, 15m (quinze metros) de frente para logradouro público, área mínima de 400m² (quatrocentos metros quadrados) e declividade máxima de 30% (trinta por cento) e acesso direto ao sistema viário.~~

~~§ 4º As áreas transferidas ao Município destinadas a equipamentos comunitários deverão ter acesso direto ao sistema viário e observarão: [\(Redação dada pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 3.735 de 28.02.2013\).](#)~~

§ 4º As áreas transferidas ao Município destinadas a equipamentos comunitários deverão ter acesso direto ao sistema viário e observarão: [\(Parágrafo alterado pelo art. 7º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019\)](#)

~~I – quando a totalidade da área transferida possuir declividade não superior a 30,0% (trinta por cento), as áreas corresponderão a no mínimo 5% (cinco por cento) do total do loteamento e devem ter, no mínimo, 15m (quinze metros) de frente para logradouro público e área mínima de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados); [\(Redação dada pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 3.735 de 28.02.2013\).](#)~~

I – quando a totalidade da área transferida possuir declividade não superior a 30,0% (trinta por cento), as áreas corresponderão a no mínimo 5% (cinco por cento) do total do loteamento e os lotes devem ter, no mínimo, 15 m (quinze metros) de frente para logradouro público e área mínima de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados); [\(Inciso alterado pelo art. 7º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019\)](#)

~~II – quando parte ou a totalidade da área transferida possuir declividade entre 30,0% e 45,0%, inclusive, respeitadas as condições e os limites previstos nos artigos 5º e 7º desta Lei, as áreas corresponderão a no mínimo 10,0% (dez por cento) da área total do loteamento e devem ter, no mínimo, 20m (vinte metros) de frente para logradouro público e área mínima de 600m² (seiscentos metros quadrados); [\(Redação dada pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 3.735 de 28.02.2013\).](#)~~

II – quando parte da área transferida possuir declividade superior a 30,0% (trinta por cento), respeitadas as condições e os limites previstos nos artigos 5º e 7º



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

desta Lei: ([Inciso alterado pelo art. 7º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

a) as áreas corresponderão a no mínimo 10,0% (dez por cento) da área total do loteamento e os lotes devem ter, no mínimo, 20 m (vinte metros) de frente para logradouro público e área mínima de 600 m² (seiscentos metros quadrados); ([Alínea alterada pelo art. 7º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

b) no mínimo 10,0% (dez por cento) da área transferida deverá ter declividade de até 10,0% (dez por cento). ([Alínea alterada pelo art. 7º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

~~§ 5º Não são aceitas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos áreas não parceláveis e non aedificandi previstas no art. 5º desta Lei. ([Parágrafo revogado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 3.735 de 28.02.2013](#)).~~

§ 6º Espaços livres de uso público são as áreas verdes, as praças e similares.

§ 7º As áreas destinadas aos espaços livres de uso público transferidas ao Município corresponderão a no mínimo 7% (sete por cento) da área total do loteamento, e a metade deste percentual não poderá compreender áreas não parceláveis e non aedificandi previstas no art. 5º desta Lei.

§ 8º Não são computados como áreas verdes os canteiros centrais ao longo das vias.

§ 9º As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

§ 10. No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere o § 9º deste artigo.

§ 11. Excetuam-se do disposto no caput deste artigo os loteamentos que se enquadrem no uso industrial, caso em que a percentagem destinada ao Município poderá ser reduzida para 25% (vinte e cinco por cento).

~~§ 12. Os fundos dos lotes não poderão fazer divisa com áreas verdes e APPs – Áreas de Preservação Permanente, devendo haver entre eles vias veiculares.~~

§ 12. Deverá haver pontos de acesso para cada área verde e APP – Área de Preservação Permanente constante do loteamento, por via pública devidamente



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

pavimentada, com largura mínima de 3 (três) metros, conforme regulamento do Poder Executivo. ([Redação dada pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 3.963 de 23.03.2015](#)).

§ 13. Na divisa dos lotes com áreas verdes, inclusive APPs – Áreas de Preservação Permanente - deverão ser instalados marcos divisórios, de difícil remoção e notória percepção, conforme disposto em regulamento do Poder Executivo. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 3.963 de 23.03.2015](#)).

CAPÍTULO IV Do PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

~~Art. 24. Aplicam-se aos desmembramentos os mesmos parâmetros urbanísticos definidos para loteamentos.~~

Art. 24. Aplicam-se aos desmembramentos os mesmos parâmetros urbanísticos definidos para loteamentos, no que couber. ([Artigo alterado pelo art. 3º da Lei Complementar Municipal nº 4.690, de 17.05.2023](#))

~~§ 1º O desmembramento só será aprovado quando resultar em lotes independentes e o imóvel tiver frente para via pública oficial.~~

§ 1º O desmembramento só será aprovado quando resultar em lotes independentes e o imóvel tiver frente para via pública oficial, e desde que a área objeto de desmembramento não tenha origem de aplicação das disposições do art. 7º, caput e parágrafos, desta Lei. ([Parágrafo alterado pelo art. 8º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

§ 2º Nos desmembramentos de glebas localizadas em vias públicas oficializadas e ainda sem infra-estrutura implantada, o interessado deverá executar as obras necessárias às próprias expensas.

~~§ 3º Os lotes resultantes do desmembramento deverão respeitar as áreas mínimas previstas para a zona em que estejam situados, conforme determina a [Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Ponte Nova](#).~~

§ 3º Os lotes resultantes do desmembramento deverão respeitar as áreas e testadas mínimas previstas para a zona em que estejam situados, conforme determina a [Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Ponte Nova](#).” ([Parágrafo alterado pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 4.292 de](#)



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

30.08.2019)

§ 4º As quadras resultantes do desmembramento deverão ter as dimensões máximas conforme previsto no art. 8º desta Lei e, quando ultrapassarem tais limites, deverão ser garantidos acessos para futuras interligações com o sistema viário. (Nota: §§ numerados conforme publicação – não há § 5º no artigo 24)

§ 5º Nos projetos de desmembramento, aplica-se o disposto no art. 7º, caput e parágrafos, podendo o poder público impor outras restrições e exigências que entender pertinentes, de forma a garantir o atendimento ao interesse público e à proteção ambiental. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 8º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

§ 6º Não serão passíveis de aprovação os projetos de desmembramento de lotes originados da aplicação das disposições do art. 7º, § 2º, incisos I e II, desta Lei. ([Parágrafo acrescentado do pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.292 de 30.08.2019](#))

§ 7º Não serão passíveis de aprovação os projetos de desmembramento de imóveis que não possuam áreas e medidas compatíveis com o título de propriedade do imóvel ou documento equivalente. ([Parágrafo acrescentado do pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.292 de 30.08.2019](#))

§ 8º Não serão passíveis de aprovação os projetos de desmembramento de áreas que apresentem edificações que, por meio do processo de desmembramento, passem a descumprir os parâmetros urbanísticos determinados pela Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Ponte Nova.” [Parágrafo acrescentado do pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.292 de 30.08.2019](#))

~~Art. 25. Havendo desmembramentos sucessivos inferiores a 1.400m² (um mil e quatrocentos metros quadrados), num período de 2 (dois) anos, a contar do primeiro desmembramento, no momento em que o somatório das glebas desmembradas totalizar 2.400m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados), fica o proprietário da gleba obrigado a transferir para o Município percentual de 15% (quinze por cento) da mesma. ([Artigo revogado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 3.735 de 28.02.2013](#)).~~

~~§ 1º Nos casos em que os 15% (quinze por cento) da gleba a serem transferidos para o Município resultarem em área inferior a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), é facultado converter a transferência prevista em pagamento em espécie. ([parágrafo revogado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 3.735 de 28.02.2013](#)).~~

~~§ 2º O valor da conversão prevista no § 1º deste artigo é calculado~~



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

~~de acordo com a Planta Genérica de Valores Imobiliários utilizada para cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano. [\(Parágrafo revogado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 3.735 de 28.02.2013\).](#)~~

~~§ 3º Não são aceitas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos áreas não parceláveis e *non aedificandi*, conforme previsto no art. 5º desta Lei. [\(Parágrafo revogado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 3.735 de 28.02.2013\).](#)~~

~~Art. 26. Para aprovação do projeto, deverão ser apresentados:~~

- ~~I – requerimento à Prefeitura Municipal;~~
- ~~II – título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;~~
- ~~III – certidões negativas de tributos municipais relativos ao imóvel;~~
- ~~IV – planta do imóvel, georreferenciada, na escala 1:1.000, contendo:~~
 - ~~a) levantamento planialtimétrico;~~
 - ~~b) divisão dos lotes pretendida na área;~~
 - ~~c) indicação das vias existentes;~~
 - ~~d) medidas das divisas e confrontações de cada lote;~~
 - ~~e) uso predominante do solo a que se destina o desmembramento;~~
 - ~~f) planta de situação do imóvel, georreferenciada, na escala 1:10.000;~~
- ~~V – memorial descritivo do projeto em 3 (três) vias, indicando as características do terreno, limites e confrontações, área total e área total dos lotes, construções existentes e demais dados necessários à perfeita compreensão do projeto apresentado.~~

Art. 26. Para aprovação do projeto, deverão ser apresentados:

- I – requerimento à Prefeitura Municipal;
- II - título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;
- III – certidões negativas de tributos municipais relativos ao imóvel;
- IV – planta do imóvel, em 4 (quatro) vias, georreferenciada, na escala 1:1.000, contendo:
 - a) levantamento planimétrico cadastral da situação atual do imóvel, conforme título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

- b) levantamento planimétrico cadastral com a divisão ou a unificação pretendida na área;
- c) indicação das vias existentes;
- d) medidas das divisas e confrontações de cada lote;
- e) uso predominante do solo a que se destina;
- f) planta de situação do imóvel, georreferenciada, na escala 1:10.000;
- g) indicação de cada ponto georreferenciado com suas respectivas distâncias;
- h) dimensão da largura da calçada.

V – memorial descritivo do projeto, em 4 (quatro) vias, indicando as características do terreno, limites e confrontações, área total e área total dos lotes, construções existentes e demais dados necessários à perfeita compreensão do projeto apresentado;

VI - cópia da taxa municipal para análise de projeto, com o comprovante de pagamento, em nome do proprietário do imóvel;

VII - cópia de documentos de identificação do proprietário;

VIII - cópia do RRT ou da ART referente ao projeto, com recibo de pagamento;

IX - outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.” ([Artigo alterado do pelo art. 3º da Lei Complementar Municipal nº 4.292 de 30.08.2019](#))

CAPÍTULO V

~~DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO~~

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

([Título alterado do pelo art. 4º da Lei Complementar Municipal nº 4.292 de 30.08.2019](#))

Art. 27. O loteamento ou desmembramento somente serão admitidos e aprovados, se estiverem de acordo com as normas municipais, a saber:

- I - subordinarem-se às necessidades locais, inclusive quanto à destinação



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento urbano sustentável, conforme as diretrizes do Plano Diretor;

II - não provocarem sobrecarga na infra-estrutura já instalada.

~~Art. 28. Apresentado o projeto final completo, a Prefeitura Municipal o examinará e, caso os projetos executivos finais estejam corretos e atendam às diretrizes e normas municipais, se pronunciará no prazo de 30 (trinta) dias sobre a aceitação ou rejeição do projeto apresentado, descontados os dias utilizados pelo interessado para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal.~~

Art. 28. Apresentado o projeto final completo, a Prefeitura Municipal o examinará e, caso os projetos executivos finais estejam corretos e atendam às diretrizes e normas municipais, se pronunciará no prazo de 60 (sessenta) dias úteis sobre a aceitação ou rejeição do projeto apresentado, descontados os dias utilizados pelo interessado para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal. ([Artigo alterado pelo art.9º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

~~§ 1º O interessado terá prazo de 30 (trinta) dias para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal, sob pena de caducidade do requerimento. (Nota: Numeração conforme publicação — leia-se “parágrafo único”)~~

Parágrafo único. O interessado terá prazo de 60 (sessenta) dias para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal, sob pena de caducidade do requerimento. ([Parágrafo alterado pelo art.9º da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

Art. 29. Atendidas as exigências anteriores, a Prefeitura Municipal aprovará os projetos de loteamento ou desmembramento, fornecendo ao interessado duas cópias do ato de aprovação e duas vias das peças do projeto, uma das quais será encaminhada ao Cartório de Registros de Imóveis pelo loteador.

~~Art. 30. Após a aprovação do loteamento ou desmembramento, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data do Decreto de aprovação do parcelamento, o interessado o protocolará no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca, sob pena de caducidade da aprovação.~~

Art. 30. Após a aprovação do loteamento ou desmembramento, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do Decreto de aprovação do parcelamento, o interessado o protocolará no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca, sob pena de caducidade da aprovação. ([Artigo alterado pelo art. 9º da Lei](#)



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019)

§ 1º O interessado apresentará, ao Cartório de Registros, uma via do Decreto de aprovação, uma via da certidão de aprovação e uma cópia do projeto completo, inclusive memorial descritivo e cronograma de execução das obras, para efetivação do registro, sem prejuízo das demais exigências legais.

§ 2º As áreas destinadas ao sistema de circulação, equipamentos públicos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público passam ao domínio público no ato do registro do parcelamento.

Art. 31. A modificação do parcelamento corresponde à aprovação de um novo projeto de parcelamento, nos termos estabelecidos por esta Lei.

Parágrafo único. Não será permitida a modificação de parcelamento que resulte em desconformidade com os parâmetros urbanísticos determinados pela legislação municipal.

Art. 31-A. As disposições desta Lei aplicam-se, no que couber, aos projetos de remembramento de lotes. ([Artigo acrescentado do pelo art. 5º da Lei Complementar Municipal nº 4.292 de 30.08.2019](#))

Parágrafo único. Considera-se remembramento a criação de lote novo mediante o agrupamento de lotes contíguos, sem interferir na configuração de vias e áreas públicas. ([Parágrafo acrescentado do pelo art. 5º da Lei Complementar Municipal nº 4.292 de 30.08.2019](#))

CAPÍTULO VI

~~Do PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIOS FECHADOS~~

DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO E CONDOMÍNIO DE LOTES

([Título alterado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

Seção I

Das Disposições Comuns

([Seção acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

~~Art. 32. Aplicam-se aos condomínios as mesmas exigências para o parcelamento do solo.~~



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 32. O Loteamento de Acesso Controlado e o Condomínio de Lotes somente serão autorizados nas zonas onde se permitam o uso habitacional, assim definidos na Lei Municipal de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento. ([Artigo alterado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

~~Art. 33. Parcelamento para condomínios é o destinado a abrigar conjunto de edificações assentadas em um ou mais lotes, dispondo de espaços de uso comum, caracterizados como bens em condomínio.~~

Art. 33. O Loteamento de Acesso Controlado e o Condomínio de Lotes previstos nesta Lei não poderão prejudicar o acesso público até margens de rios, canais e outros recursos hídricos públicos, não podendo cercá-las ou adotar qualquer medida que impeça o acesso livre a referidas áreas, sem prejuízo das reservas das faixas de domínio público e não edificáveis, nos termos da legislação vigente. ([artigo alterado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

§ 1º Os projetos para parcelamento do solo não poderão obstruir a continuidade do sistema viário público existente ou projetado. (**Nota:** Numeração conforme publicação – leia-se: “**parágrafo único**”)

~~Art. 34. Na apresentação do projeto de condomínio horizontal deverão estar discriminadas:~~

~~I — área eventualmente reservada como de utilização exclusiva de cada unidade autônoma;~~

~~II — área destinada à circulação;~~

~~III — área de recreação e lazer destinada a uso comum;~~

~~IV — fração ideal de cada unidade autônoma, no cálculo da qual entra todo o terreno.~~

Art. 34. É vedado impedir ou restringir o acesso ao Loteamento de Acesso Controlado e ao Condomínio de Lotes às autoridades públicas federais, estaduais e/ou municipais, no exercício de suas funções, independentemente de cadastro, incluindo aqueles que exerçam função pública por delegação ou autorização, nos termos da Lei. ([Artigo alterado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

~~Art. 35. As áreas transferidas ao Município resultantes do processo de aprovação do parcelamento devem localizar-se fora dos limites da área condominial.~~

~~Art. 35. As áreas transferidas ao Município resultantes do processo de aprovação do parcelamento devem localizar-se fora dos limites da área condominial.~~



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

~~(Artigo alterado pelo art. 10 da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019)~~

Art. 35. Qualquer construção somente poderá ser iniciada no loteamento de acesso controlado ou no condomínio de lotes após aprovação do projeto e concessão dos respectivos alvarás, sem prejuízo de outras exigências administrativas e do exercício do poder de fiscalização. ~~(Artigo alterado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019)~~

~~§ 1º Poderá o Município, mediante lei específica, autorizar que até 70,0% (setenta por cento) da área pública destinada a equipamentos comunitários esteja localizada em gleba distinta daquela onde se encontra o condomínio, por razões de interesse público devidamente caracterizado e justificado em laudo circunstanciado da equipe técnica do Município, aprovado pelo Prefeito Municipal, e: (Paragrafo acrescentado pelo art. 10 da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019)~~

~~I — haja equipamentos comunitários na região circunvizinha ao empreendimento, aptos a atender a população do loteamento, e: (Inciso acrescentado pelo art. 10 da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019)~~

~~a) que as áreas oferecidas ao Município em outro local não possuam declividade superior a 30,0% (trinta por cento); ou (Alínea acrescentada pelo art. 10 da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019)~~

~~b) as áreas oferecidas ao Município estejam localizadas em regiões com déficit de equipamentos comunitários, ou haja projeto de expansão ou instalação de serviços públicos para a referida região, ou ainda, de instalação de sedes de suas unidades administrativas, que demandem, em qualquer caso, novos lotes de propriedade do poder público; (Alínea acrescentada pelo art. 10 da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019)~~

~~§ 2º Na hipótese do § 1º deste artigo, o loteador deverá submeter à análise da Comissão de Aprovação de Projetos proposta de utilização de áreas externas previamente à apresentação do projeto na forma do art. 17 desta Lei, observadas as seguintes regras e procedimentos: (Paragrafo acrescentado pelo art. 10 da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019)~~

~~I — indicação das áreas oferecidas ao Município, com memorial descritivo, indicação de suas curvas de nível e demais relatórios técnicos necessários à análise; (Inciso acrescentado pelo art. 10 da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019)~~

~~II — termo de anuência assinado pelos respectivos proprietários e legítimos possuidores, quando as áreas oferecidas estiverem registradas em nome de terceiros, dando ciência da oferta das áreas ao poder público; (Inciso acrescentado~~



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

~~pelo art. 10 da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019)~~

~~III – cópia da matrícula atualizada dos imóveis, tanto do loteamento quanto das áreas oferecidas ao poder público; (~~Inciso acrescentado pelo art. 10 da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019)~~)~~

~~IV – a consulta deverá ser publicada sob a forma de edital, e seu extrato deverá ser publicado em jornal de circulação local, correndo as despesas por conta do empreendedor, ficando sujeita a impugnação e questionamentos por terceiros pelo prazo de 30 (trinta) dias; (~~Inciso acrescentado pelo art. 10 da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019)~~)~~

~~V – decorrido o prazo do edital, a consulta receberá parecer conclusivo da Comissão de Avaliação de Projetos, em relatório técnico circunstanciado, com observância das premissas estabelecidas no inciso I deste parágrafo, que será submetido à aprovação do Prefeito Municipal; (~~Inciso acrescentado pelo art. 10 da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019)~~)~~

~~VI – o parecer aprovado terá validade de 6 (seis) meses a contar da publicação da Lei autorizativa, e gera em favor do empreendedor direito de preferência em relação a outros empreendimentos quanto às áreas ofertadas ao Poder Público na mesma região, enquanto estiver em vigência, prazo a partir do qual perderá sua validade de pleno direito; (~~Inciso acrescentado pelo art. 10 da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019)~~)~~

~~VII – deverão ser anexados ao projeto de loteamento cópia do termo de aprovação da oferta de área em gleba distinta e das matrículas das áreas, comprovando que os imóveis são de propriedade do empreendedor, vedada a aprovação do projeto que inclua a transferência de áreas registradas em nome de terceiros; (~~Inciso acrescentado pelo art. 10 da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019)~~)~~

~~VIII – a identificação de qualquer irregularidade na documentação apresentada importa na suspensão do projeto ou de sua execução, sem prejuízo de outras penalidades previstas na legislação, ficando o empreendedor obrigado a oferecer áreas na própria gleba a título de caução, correspondente ao total que era obrigado a oferecer, aumentado de 20,0% (vinte por cento); (~~Inciso acrescentado pelo art. 10 da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019)~~)~~

~~IX – após análise do procedimento e confirmada a ocorrência de irregularidade na documentação, aplicar-se-á o disposto no artigo 46-A desta Lei. (~~Inciso acrescentado pelo art. 10 da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019)~~)~~



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

Parágrafo único. As construções deverão obedecer às disposições dos regulamentos do Loteamento de Acesso Controlado e do Condomínio de Lotes, se houver, que poderão fixar regras arquitetônicas e construtivas mais exigentes que aquelas previstas na legislação. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

~~Art. 36. Compete exclusivamente aos condomínios com relação a suas áreas internas:~~

Art. 36. Sem prejuízo das exigências específicas previstas nos artigos 37-B e 37-H, para a aprovação os projetos deverão observar as seguintes disposições: ([Artigo alterado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

~~I — a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado na portaria, em local apropriado, onde houver coleta pública;~~

I – atendam a todos os requisitos de loteamento previstos nesta Lei, ressalvadas as disposições específicas previstas neste capítulo; ([Inciso alterado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

~~II — a manutenção da infra-estrutura;~~

II – não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e, em especial, não envolvam sistema viário estrutural da cidade; ([Inciso alterado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

~~III — a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.~~

III – garantam acesso às glebas confrontantes indicadas pelo poder público, mediante via de acesso do lado externo ao perímetro de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado ou do Condomínio de Lotes; ([Inciso alterado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

~~IV — a limpeza, manutenção e conservação das vias públicas de circulação da pavimentação e da sinalização de trânsito.~~

IV – o cumprimento pela entidade representativa dos proprietários, titulares de direitos e moradores ou dos condôminos das obrigações previstas, respectivamente, nos artigos 37-B e 37-H desta Lei; ([Inciso alterado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

V – fechamento do perímetro do Loteamento de Acesso Controlado e do Condomínio de Lotes, podendo o poder público impor restrições quanto ao tipo e forma de fechamento, para garantir a segurança pública; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

VI – os equipamentos comunitários e áreas institucionais estejam fora do



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

limite de fechamento e sem restrições de acesso; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

VII – as portarias de acesso ao Loteamento de Acesso Controlado ou ao Condomínio de Lotes: ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

a) estejam contempladas no projeto para prévia aprovação pelo órgão municipal competente; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

b) permitam acesso ao sistema viário e possuam altura e largura compatíveis com a circulação de veículos de grande porte. ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

VIII – haja previsão de vagas, dispostas na parte interna ou externa ao fechamento e em distância inferior a 100 (cem) metros do ponto de acesso, portaria ou local destinado ao cadastramento de veículos, para: ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

a) carga e descarga, mudanças e obras, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 100 (cem) lotes; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

b) não moradores, na proporção de 3 (três) vagas para cada 100 (cem) lotes, sendo 2 (duas) de uso geral e 1 (uma) vaga para idosos e/ou deficientes. ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

IX – no acesso, portaria ou local destinado ao cadastramento de veículos, exista faixa de aceleração e desaceleração de, no mínimo, 10,00 m (dez metros) e área de acumulação de, no mínimo, 2 (duas) vagas destinadas a não moradores; ([Inciso acrescentado pelo Art. 2º da Lei Complementar Municipal Nº 4.309 de 11.10.2019](#))

X – tenha baia para ônibus do serviço público de transporte coletivo em distância inferior a 100 (cem) metros da portaria, cabendo ao empreendedor a construção do abrigo, conforme modelo determinado pelo Município; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

XI – antes das portarias, seja estabelecido espaço para retorno de veículos, tais como áreas de manobra e interseções dimensionadas para veículos de carga rígidos e ônibus. ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

XII – haja instalação de espaços destinados à manutenção das áreas de espaço livre de uso público e de uso comum, conforme o caso, e, para fins específicos do disposto neste inciso: ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei](#)



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

[Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019\)](#)

a) fica autorizado o uso de uma área de até 5% (cinco por cento) dos espaços livres de uso público e de uso comum de que trata o art. 23, § 7º, desta Lei, com exceção de área verde com aproveitamento de reserva legal, desde que não haja subtração de árvores de porte ou protegidas por legislação especial; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019\)](#))

b) poderão ser impermeabilizadas até 40% (quarenta por cento) da área total prevista na alínea “a” deste inciso, destinadas à construção de galpões para guarda de material e salas para empregados, para instalação de vestiários, banheiros e cozinha, devendo os 60% (sessenta por cento) restantes ser revestido por materiais permeáveis. ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019\)](#))

Parágrafo único. Nos títulos aquisitivos ou de promessa de compra e venda, incluindo os pré-contratos, se houver, bem como na matrícula dos lotes deverão constar que o adquirente ou proprietário respeitará as obrigações estipuladas neste Capítulo, no regulamento do Loteamento de Acesso Controlado ou do Condomínio de Lotes e no ato constitutivo da entidade representativa dos proprietários, titulares de direitos e moradores ou dos condôminos. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019\)](#))

~~Art. 37. Quando os lotes dos terrenos não forem servidos pelas redes públicas de energia elétrica, abastecimento de água e esgoto sanitário, tais serviços deverão ser implantados e mantidos pelos condôminos, devendo os projetos ser submetidos à aprovação das empresas concessionárias.~~

Art. 37. A Administração Pública poderá, sem restrições, fiscalizar as obras realizadas no Loteamento de Acesso Controlado ou no Condomínio de Lotes, bem como as condições das vias, praças e demais bens públicos neles existentes e quaisquer alterações ao projeto, a qualquer tempo, deverão ser submetidas a prévia autorização pelo poder público e observar as normas vigentes na data do requerimento. ([Artigo alterado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019\)](#))

Seção II

[\(Seção acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019\)](#)

Do Parcelamento Para Loteamentos De Acesso Controlado

Art. 37-A. Considera-se Loteamento de Acesso Controlado – LAC, o



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

parcelamento do solo na forma do art. 3º, *caput* e parágrafos, desta Lei, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não residentes, sem prejuízo de outras exigências da legislação federal e estadual. ([Artigo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

Parágrafo único. É vedado impedir ou restringir o acesso ao LAC a pessoa não residente, desde que devidamente identificada, independentemente do meio de locomoção ou de transporte. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

Art. 37-B. Além das obrigações previstas nos artigos 32 a 37 desta Lei, para a aprovação da proposta de Loteamento de Acesso Controlado é obrigatória: ([Artigo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

I – a constituição de entidade representativa dos proprietários, titulares de direitos e moradores, sem fins econômicos, observando as regras contidas nesta Lei e demais normas pertinentes; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

II – sejam desempenhados pela entidade representativa dos proprietários, titulares de direitos e moradores os serviços públicos municipais e a manutenção das áreas comuns, conforme a seguir: ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

a) serviços de manutenção e poda de árvores localizadas nas áreas públicas e de uso comum, mediante autorização do órgão competente; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

b) manutenção e preservação das áreas verdes, quando dispostas no interior do LAC, inclusive com a realização das obras necessárias para a conservação e/ou reforma das praças existentes; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

c) a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado por órgão competente; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

d) distribuição das correspondências e encomendas no interior do LAC, salvo se prestados pela empresa de Correios ou outra instituição pública ou privada, de forma regular; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

e) existência de placa informativa, de fácil acesso e visibilidade na portaria, explicando que o acesso ao loteamento é livre a qualquer pessoa devidamente identificada. ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

III - Seja averbado na matrícula de cada lote a referência à obrigatoriedade de cumprir as regras do art. 37-B desta Lei, a fim de dar ciência aos adquirentes e terceiros interessados. ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

§ 1º As áreas públicas que serão objeto de manutenção, nos termos do art. 37-B, inciso II, desta Lei, serão definidas por ocasião da aprovação do loteamento, e compete ao Município determinar, aprovar e fiscalizar as obras necessárias à manutenção. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

§ 2º Todas as benfeitorias realizadas nos bens públicos situados no LAC, inclusive em razão das obrigações previstas nesta Lei, pertencerão ao Município, independentemente de pagamento ou indenização. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

§ 3º Os proprietários de imóveis, titulares de direitos e moradores dos imóveis situados no interior do LAC sujeitam-se à normatização e à disciplina constantes nesta Lei, no regulamento do loteamento, se houver, e no ato constitutivo da entidade representativa, e as despesas necessárias para suportar o cumprimento das obrigações legais previstas e para consecução dos seus objetivos serão fixadas em cotas individuais, nos termos do art. 36-A, *caput* e parágrafo único, da [Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979](#). ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

§ 4º São de propriedade do Município os equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público, a partir da data do registro do loteamento. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

Art. 37-C. Para a aprovação do projeto, além daqueles exigidos no art. 18 desta Lei, deverão ser apresentados os seguintes documentos: ([Artigo acrescentado pelo Art. 2º da Lei Complementar Municipal Nº 4.309 de 11.10.2019](#))

I – solicitação de viabilidade para aprovação desse tipo de loteamento; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

II – projeto do loteamento que contenha todos os encargos relativos às obrigações previstas nos artigos 36 e 37-B desta Lei; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

III – minuta do ato constitutivo da entidade representativa de proprietários de imóveis, possuidores de direitos e moradores, que deverá, no mínimo: ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

a) prever a responsabilidade pelo cumprimento das obrigações estabelecidas



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

no artigo 37-B, inciso II, desta Lei; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

b) determinar a forma de rateio e de fixação das cotas de cada proprietário de imóveis, possuidores de direitos ou moradores nas despesas e demais encargos para consecução de seus objetivos; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

c) prever a responsabilidade total da entidade pelas multas, demais encargos pecuniários e pelas obrigações fixadas pelo Poder Público, e, na proporção de suas cotas, responsabilidade solidária dos proprietários de imóveis e possuidores de direitos; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

d) prever o cumprimento das obrigações relativas à execução das obras de abertura do loteamento, nos casos de extinção da entidade, inclusive quanto ao cumprimento das medidas administrativas decorrentes, previstas nesta Lei ou fixadas pelo poder público; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

e) prever a competência da entidade de opor embargos e impugnações às obras executadas em desacordo com as regras do loteamento, sem prejuízo do poder de polícia da administração pública. ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

IV – minuta do regulamento do loteamento, se houver; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

V – memoriais de lotes constantes do Loteamento de Acesso Controlado nos quais deverá constar o dever do adquirente/proprietário de respeitar as obrigações estipuladas no Capítulo VI desta Lei e no regulamento interno da entidade. ([Inciso acrescentado pelo Art. 2º da Lei Complementar Municipal Nº 4.309 de 11.10.2019](#))

§ 1º Após a aprovação do empreendimento pelo Poder Público e no momento de registro do LAC, além dos documentos exigidos pela [Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979](#), deverá acompanhar a documentação cópia dos documentos previstos nos incisos do *caput* deste artigo. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

§ 2º Poderá a entidade representativa de proprietários de imóveis, titulares de direitos e moradores fixar regras internas de trânsito, desde que previamente aprovadas pelo órgão municipal de trânsito, compativelmente com o Código de Trânsito Brasileiro. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

Art. 37-D. A extinção, dissolução ou desvio de finalidade da entidade, bem como a alteração de destinação do bem público e/ou o descumprimento de



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

quaisquer das condições fixadas nesta Lei, serão apuradas mediante regular processo administrativo, com garantia do contraditório e ampla defesa, implicando: ([Artigo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

I – Na hipótese de alteração de destinação do bem público e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei: ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

a) advertência e notificação à entidade, fixando prazo para regularização, observadas as disposições e prazos previstos como regra geral no Código Municipal de Posturas; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

b) imposição de multa incidente sobre todos os lotes do LAC, cujo valor será fixado em 2,0% (dois por cento) do valor venal de cada imóvel, caso não sanadas as irregularidades, respondendo a entidade representativa de proprietários de imóveis, titulares de direitos e moradores pelo pagamento do valor global da multa e cada proprietário, de forma solidária, pelo pagamento da multa referente ao seu imóvel. ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

II – na ocorrência de reiteradas reincidências no cometimento das infrações previstas no inciso I deste artigo, ou descumprimento do prazo fixado para regularização, ou ainda, no caso de extinção dissolução ou desvio de finalidade da entidade: ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

a) extinção da característica de Loteamento de Acesso Controlado, com abertura imediata das portarias e demais pontos de controle de acesso; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

b) retirada das benfeitorias, tais como fechamentos e portarias, no prazo máximo de 2 (dois) meses, sob responsabilidade da entidade representativa de proprietários de imóveis, titulares de direitos e moradores ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

§ 1º Não cumprido o disposto no inciso II, alínea “b”, do *caput* deste artigo, o Município promoverá a abertura das portarias e demais pontos de controle de acesso, cabendo aos proprietários dos lotes o ressarcimento de todos os custos respectivos. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

§ 2º A multa prevista no inciso I, alínea “b”, do *caput* deste artigo deverá ser paga em até 30 (trinta) dias, a contar da intimação do responsável, sob pena de cobrança administrativa ou judicial, observadas as disposições do Código Tributário



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

Municipal, inclusive quanto às regras de parcelamento. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

Art. 37-E. Poderá o Município autorizar, observada a conveniência administrativa e a inexistência de prejuízo ao interesse público, em áreas consolidadas e que sejam servidas por via de acesso sem saída e não interligadas a outra área ou região, a instituição de controle de acesso, observadas as seguintes regras e exigências mínimas: ([Artigo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

I – que haja manifestação unânime dos proprietários ou legítimos possuidores quanto ao fechamento do perímetro do conjunto de lotes; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

II – sejam cumpridas todas as exigências dos artigos 36 e 37-B desta Lei; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

III – que o pedido de fechamento contenha: ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

a) indicação das áreas abrangidas pelo requerimento, com memorial descritivo e demais relatórios técnicos necessários à análise; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

b) requerimento contendo a qualificação e assinatura de todos os proprietários ou legítimos possuidores das áreas abrangidas, com declaração expressa de que se comprometem a cumprir as disposições previstas nesta Lei e demais condicionantes impostas pelo poder público, respondendo de forma solidária com os demais proprietários abrangidos na proposta pelas infrações e multas; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

c) cópia da matrícula atualizada dos imóveis. ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

IV - a proposta deverá ser divulgada sob a forma de edital e seu extrato deverá ser publicado em jornal de circulação local, correndo as despesas por conta dos requerentes, ficando sujeita a impugnação e questionamentos por terceiros pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

V – decorrido o prazo do edital previsto no inciso IV, a consulta receberá parecer conclusivo da Comissão de Avaliação de Projetos, em relatório técnico circunstanciado, com observância das premissas estabelecidas no *caput* deste artigo, que será submetido à aprovação do Prefeito Municipal; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

VI – o parecer aprovado terá validade de 3 (três) meses, para fins de preferência em relação a outros projetos na mesma área, devendo os proprietários, neste prazo, apresentarem os projetos de adequação dos imóveis às disposições desta Lei, sem prejuízo de outras exigências impostas pelo poder público; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

VII – as obras de adequação deverão ser executadas no prazo máximo de 12 (doze) meses, prorrogável uma única vez por igual período; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

VIII – o descumprimento dos prazos e a inobservância das disposições desta Lei importam na abertura imediata das vias e desfazimento das obras de fechamento, sem prejuízo da imposição das multas. ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

Seção II

([Seção acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#)) **Nota:** A numeração da seção conforme publicação. Leia-se “**Seção III**”

Do Parcelamento Para Condomínio de Lotes

Art. 37-F. Parcelamento para Condomínio de Lotes é o destinado a abrigar conjunto de lotes assentados em uma mesma gleba, dispondo de espaços de uso comum, caracterizados como bens em condomínio. ([Artigo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

Art. 37-G. Aplicam-se aos condomínios de lotes as exigências dispostas nesta Lei e as regras estabelecidas na Lei Federal nº 10.406, de 10/01/2002, e na Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979. ([Artigo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

Parágrafo único. Toda a infraestrutura necessária para a implantação do condomínio de lotes ficará a cargo do empreendedor. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

Art. 37-H. Além das obrigações previstas nos artigos 32 a 37 desta Lei, para a aprovação da proposta de Condomínio de Lotes aplicam-se as seguintes exigências adicionais: ([Artigo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

I – as portarias de acesso ao condomínio estejam interligadas a via dotada de infraestrutura que garanta acesso livre ao sistema viário; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

II – seja destinado o mínimo de 5,0% (cinco por cento) da área da gleba, no interior do fechamento, para fins de área verde, constituída de espaços de uso comum com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações socioculturais; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

III - Será de responsabilidade do condomínio e dos proprietários, dentro de todo o perímetro de fechamento: ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

a) a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado na portaria, em local apropriado, onde houver coleta pública; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

b) as obras e serviços de manutenção da infraestrutura; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

c) a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

d) a limpeza, manutenção e conservação das vias de circulação, da pavimentação e da sinalização de trânsito; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

e) distribuição das correspondências e encomendas no interior do condomínio; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

f) implantação e manutenção dos serviços de fornecimento de energia elétrica e iluminação, e de abastecimento de água e esgoto sanitário, conforme projetos previamente aprovados pelas respectivas concessionárias. ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

Parágrafo único. Para fins do disposto no inciso II do *caput* deste artigo, no mínimo 30,0% (trinta por cento) da área total deve ser destinada exclusivamente para a criação de áreas de convivência, similar a praças. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

Art. 37-I. Na apresentação do projeto de Condomínio de Lotes: ([Artigo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

I - deverão estar discriminadas: ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

a) área destinada à circulação; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

b) área de recreação e lazer destinada a uso comum; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

c) fração ideal de cada unidade autônoma, no cálculo da qual entra todo o perímetro de fechamento do Condomínio de Lotes; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

d) área eventualmente reservada como de utilização exclusiva de cada unidade autônoma. ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

II – deverá ser apresentada minuta do ato constitutivo da entidade representativa do condomínio, que deverá prever, no mínimo: ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

a) a responsabilidade pelo cumprimento das obrigações estabelecidas no artigo 37-H, inciso III, desta Lei; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

b) a forma de rateio e de fixação das cotas de cada condômino nas despesas e demais encargos para consecução de seus objetivos; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

c) a responsabilidade total da entidade pelas multas, demais encargos pecuniários e pelas obrigações fixadas pelo Poder Público, e, na proporção de suas cotas, responsabilidade solidária dos proprietários de imóveis e possuidores de direitos; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

d) a competência da entidade de opor embargos e impugnações às obras executadas em desacordo com as regras do condomínio, sem prejuízo do poder de polícia da administração pública. ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

e) o cumprimento das obrigações relativas à execução das obras de abertura do condomínio e sua transformação em loteamento aberto, nos casos de extinção da entidade, inclusive quanto ao cumprimento das medidas administrativas decorrentes, previstas nesta Lei ou fixadas pelo poder público, com: ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

1) a transferência obrigatória de no mínimo 35,0% (trinta e cinco por cento) da área da gleba, para fins de instalação de equipamentos comunitários e demais áreas institucionais, nos termos do art. 23 desta Lei, compensado o montante de áreas já transferidas ao Poder Público; ([Item acrescentado pelo art. 2º da Lei](#)



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

[Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019\)](#)

2) a responsabilidade solidária da entidade e dos proprietários pela manutenção do condomínio, até a sua transformação definitiva em loteamento; ([Item acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019\)](#))

3) a necessidade de prévia anuência do poder público com a extinção da entidade representativa do condomínio, mediante certidão de que foram cumpridas as exigências previstas nesta Lei, inclusive quanto à adequação do condomínio a regras de loteamento aberto. ([Item acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019\)](#))

III – deverá também ser apresentada minuta do regulamento do Condomínio de Lotes, se houver. ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019\)](#))

§ 1º As áreas e as frações ideais devem ser discriminadas em projeto e em quadro de áreas. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019\)](#))

§ 2º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019\)](#))

§ 3º Nos memoriais de lotes integrantes do Condomínio de Lotes deverá constar o dever do adquirente, proprietário ou possuidor de respeitar as obrigações estipuladas no Capítulo VI desta Lei, no que couber, no ato de instituição do condomínio e em seus regulamentos, se houver. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019\)](#))

Art. 37-J. As áreas transferidas ao Município em decorrência do processo de aprovação do parcelamento devem localizar-se fora do limite de fechamento do condomínio. ([Artigo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019\)](#))

§ 1º Os equipamentos urbanos e os sistemas de circulação situados fora do fechamento do condomínio deverão ser transferidos para o Município, observando os requisitos previstos nesta Lei. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019\)](#))

§ 2º Os equipamentos comunitários deverão ser transferidos para o Município, observando-se a exigência mínima prevista no art. 23, § 4º, incisos I e II, desta Lei. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019\)](#))

§ 3º Para fins de espaços livres de uso público, conforme previsto no art. 23,



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 6º e § 8º, desta Lei, deverá ser transferido para o Município o mínimo de 2,0% (dois por cento) da área da gleba. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

§ 4º Sem prejuízo dos §§ 2º e 3º deste artigo e no artigo 37-I, inciso II, alínea “e”, não é obrigatória a transferência de 35,0% (trinta e cinco por cento) destinados ao Município. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

§ 5º Poderá o Município, mediante Lei específica, autorizar que até 90,0% (noventa por cento) da área pública destinada a equipamentos comunitários e espaços livres de uso público estejam localizadas em gleba distinta daquela onde se encontra o condomínio, por razões de interesse público devidamente caracterizado e justificado em laudo circunstanciado da equipe técnica do Município, aprovado pelo Prefeito Municipal, e: ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

I – haja equipamentos comunitários e espaços livres de uso público na região circunvizinha ao empreendimento, aptos a atender a população do Condomínio de Lotes, e: ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

a) que as áreas oferecidas ao Município em outro local não possuam declividade superior a 30,0% (trinta por cento); ou ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

b) as áreas oferecidas ao Município estejam localizadas em regiões com déficit de equipamentos comunitários e/ou espaços livres de uso público ou haja projeto de expansão ou instalação de serviços públicos e praças para a referida região ou, ainda, de instalação de sedes de suas unidades administrativas, que demandem, em qualquer caso, novos lotes de propriedade do poder público. ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

§ 6º Na hipótese do § 5º deste artigo, o loteador deverá submeter à análise da Comissão de Aprovação de Projetos proposta de utilização de áreas externas previamente à apresentação do projeto, na forma do art. 17 desta Lei, observadas as seguintes regras e procedimentos: ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

I – indicação das áreas oferecidas ao Município, com memorial descritivo, indicação de suas curvas de nível e demais relatórios técnicos necessários à análise; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

II – termo de anuência assinado pelos respectivos proprietários e legítimos possuidores, quando as áreas oferecidas estiverem registradas em nome de



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

terceiros, dando ciência da oferta das áreas ao poder público; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

III – cópia da matrícula atualizada dos imóveis, tanto do loteamento quanto das áreas oferecidas ao poder público; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

IV – a proposta apresentada ao Município deverá ser divulgada sob a forma de edital e seu extrato deverá ser publicado em jornal de circulação local, correndo as despesas por conta do empreendedor, ficando sujeita a impugnação e questionamentos por terceiros pelo prazo de 30 (trinta) dias; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

V – decorrido o prazo do edital, a consulta receberá parecer conclusivo da Comissão de Avaliação de Projetos, em relatório técnico circunstanciado, com observância das premissas estabelecidas no inciso I deste parágrafo, que será submetido à aprovação do Prefeito Municipal; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

VI – o parecer aprovado terá validade de 6 (seis) meses a contar da publicação da Lei autorizativa e gera em favor do empreendedor direito de preferência em relação a outros empreendimentos quanto às áreas ofertadas ao Poder Público na mesma região, enquanto estiver em vigência, prazo a partir do qual perderá sua validade de pleno direito; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

VII – deverão ser anexados ao projeto de loteamento cópia do termo de aprovação da oferta de área em gleba distinta e das matrículas das áreas, comprovando que os imóveis são de propriedade do empreendedor, vedada a aprovação do projeto que inclua a transferência de áreas registradas em nome de terceiros; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

VIII – a identificação de qualquer irregularidade na documentação apresentada importa na suspensão do projeto ou de sua execução, sem prejuízo de outras penalidades previstas na legislação, ficando o empreendedor obrigado a oferecer áreas na própria gleba a título de caução, correspondente ao total que era obrigado a oferecer, aumentado de 20,0% (vinte por cento); ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

IX – após análise do procedimento e confirmada a ocorrência de irregularidade na documentação, aplicar-se-á o disposto no artigo 46-A desta Lei. ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

§ 7º Excepcionalmente, quanto à hipótese prevista no § 5º deste artigo, fica



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

facultada a possibilidade de apreciação/aprovação do projeto de parcelamento durante a tramitação do procedimento previsto no § 6º, desde que o proprietário/empreendedor previamente: ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

I - apresente o requerimento do pedido, devidamente acompanhado dos documentos listados; ([Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

II – efetue a caução de áreas contidas dentro do empreendimento em favor do Município, a título de garantia das áreas destinadas a equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, a qual deverá ser averbada na matrícula do imóvel em que se pretende o parcelamento, em conformidade com a análise técnica da SEPLADE. ([Inciso acrescentado pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 4.433 de 04.11.2019](#))

§ 8º O fechamento do condomínio somente será autorizado após a conclusão do procedimento mencionado no § 6º, com a efetiva comprovação da transferência dos imóveis para o Poder Público, sendo que, caso haja qualquer ato contrário, o Município poderá exigir que o empreendedor o desfaça às suas expensas, independentemente de autorização judicial. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 4.433 de 04.11.2019](#))

§ 9º Caso o empreendedor não conclua o procedimento previsto no § 6º, as áreas caucionadas no § 7º, inciso II, deste artigo, serão transferidas para o Poder Público e serão consideradas como áreas públicas destinadas a equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, de maneira que o parcelamento perderá a característica de condomínio de lotes. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 4.433 de 04.11.2019](#))

§ 10. Os encargos cartorários (emolumentos e taxas) necessários para a aplicação dos parágrafos 7º e 9º serão pagos pelo empreendedor, sem prejuízo do ressarcimento ao Poder Público, caso este efetue o pagamento. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº 4.433 de 04.11.2019](#))

Art. 37-K. A instituição do Condomínio de Lotes será registrada na matrícula da respectiva gleba, na qual deverão ser identificadas as áreas públicas, as áreas do condomínio de uso comum ao nível do solo e as respectivas unidades autônomas (lotes). ([Artigo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

§ 1º Após o registro da instituição do condomínio de lotes, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo pertencente ao perímetro de fechamento do Condomínio e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

(Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019)

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares. (Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019)

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso às vias do condomínio. (Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019)

§ 4º A gestão das partes comuns é de responsabilidade comum dos condôminos, observadas as disposições da convenção e, se houver, do regulamento do condomínio. (Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019)

§ 5º Após a aprovação do empreendimento pelo Poder Público e no momento de registro do condomínio de lotes, além dos documentos exigidos pela Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979, deverá acompanhar a documentação cópia da convenção e do regulamento previstos no artigo 37-I, desta Lei. (Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019)

Art. 37-L. A alteração de destinação do bem público e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei, implicarão: (Artigo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019)

I – imposição de multa incidente sobre todos os lotes que compõem o condomínio, respondendo a entidade representativa dos condôminos pelo pagamento global da multa e cada proprietário ou condômino, de forma solidária, pelo pagamento da multa referente ao seu imóvel, nos seguintes percentuais: (Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019)

a) pelo descumprimento de qualquer das condições fixadas nesta Lei, no valor de correspondente a 1,0% (um por cento) do valor venal de cada lote, (Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019)

b) na hipótese de alteração de destinação das áreas de uso comum de que trata o art. 37-H, II, desta Lei, no valor correspondente a 2,0% (dois por cento) do valor venal de cada lote. (Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019)

II – A extinção ou dissolução da entidade, que dependerá de prévia anuência e manifestação do poder público municipal, implicará: (Inciso acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019)

a) a responsabilidade solidária do condomínio e dos proprietários dos imóveis abrangidos em proceder à adequação do condomínio às regras desta Lei,



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

vigentes na época da ocorrência do fato, para sua transformação em loteamento aberto, observadas as seguintes disposições: . ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

1) o prazo máximo para apresentação do projeto de loteamento será de 3 (três) meses, a contar da manifestação da assembleia de condôminos pela extinção da entidade e do condomínio ou da notificação definitiva expedida pelo poder público de descumprimento das regras e imposição da penalidade de extinção; ([Item acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

2) aprovado o projeto, o prazo máximo para execução das obras de adequação será de 12 (doze) meses, prorrogável até o limite de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da aprovação do projeto; ([Item acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

3) a oferta de áreas do condomínio, a título de caução, para garantia da execução de todas as obras de adequação, nos termos desta Lei e demais normas vigentes, sem prejuízo da área mínima para destinação ao poder público; ([Item acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

d) a responsabilidade exclusiva e solidária do condomínio e dos condôminos ou proprietários pelas obrigações previstas nesta Lei, enquanto perdurar o processo de extinção da entidade e de adequação da área para loteamento; ([Alínea acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

§ 1º As multas previstas no inciso I do *caput* deste artigo deverão ser pagas em até 30 (trinta) dias, a contar da intimação do responsável, sob pena de cobrança administrativa ou judicial, observadas as disposições do Código Tributário Municipal, inclusive quanto às regras de parcelamento. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

§ 2º As multas serão majoradas em 50,0% (cinquenta por cento) no caso de reincidência em prazo inferior a 3 (três) meses, e triplicadas, ainda que distintas as infrações, no caso de cometimento de mais de 3 (três) infrações em intervalo inferior a 6 (seis) meses, sem prejuízo do disposto no § 3º, deste artigo. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

§ 3º O cometimento de mais de 5 (cinco) infrações iguais ou distintas, em intervalo de prazo inferior a 2 (dois) anos, sem prejuízo da multa, que será majorada em 10 (dez) vezes, o Município providenciará a abertura do processo administrativo visando a extinção ou dissolução compulsória do condomínio, nos termos legais. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

§ 4º Não cumprido o disposto no inciso II, do *caput* deste artigo, o Município promoverá a abertura das portarias e vias, cabendo aos proprietários dos lotes e ao



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

condomínio o ressarcimento dos custos respectivos, sem prejuízo da conversão dos lotes caucionados ao patrimônio público e das multas por descumprimento previstas no inciso I do caput deste mesmo artigo, majoradas, neste caso, em 10 (dez) vezes. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

Art. 37-M. Na existência de loteamentos regulares em que haja o fechamento indevido de suas áreas, será determinada a sua imediata abertura, sob pena de multa diária aos proprietários de 300 (trezentas) Unidades Fiscais do Município de Ponte Nova (UFPN), limitada a 15.000 (quinze mil) UFPN. ([Artigo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

Parágrafo único. Se não aberta a área irregular no prazo fixado pelo Município, este promoverá a abertura, cobrando os custos dos responsáveis, observadas as disposições do Código Tributário Municipal, sem prejuízo de outras medidas previstas nesta Lei. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 4.309 de 11.10.2019](#))

CAPÍTULO VII DOS REQUISITOS PARA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS CLANDESTINOS

Art. 38. Consideram-se clandestinos todos os parcelamentos do solo não aprovados, implantados em desacordo com as leis precedentes ou com esta Lei.

Art. 39. Os parcelamentos do solo, implantados clandestinamente até a data de publicação desta Lei, poderão ser regularizados, desde que observado o seguinte:

- I – não estarem em áreas de risco;
- II – não estarem em áreas de preservação ambiental;
- III – não estarem em áreas públicas ou de interesse público; IV – não estarem em áreas *non aedificandi*.

Art. 40. Os parcelamentos do solo para fins urbanos implantados irregularmente poderão ser regularizados com base em Lei que contenha no mínimo:

- I - os requisitos urbanísticos e jurídicos necessários à regularização, com base na [Lei Federal nº 6.766/79](#), alterada pela [Lei Federal nº 9.785/99](#), e os procedimentos administrativos;
- II - o estabelecimento de procedimentos que garantam os meios para



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA

ESTADO DE MINAS GERAIS

exigir do loteador irregular o cumprimento de suas obrigações;

III - a possibilidade de execução das obras e serviços necessários à regularização pela Prefeitura Municipal ou por Associação de Moradores, sem isentaro loteador das responsabilidades legalmente estabelecidas;

IV - o estabelecimento de normas que garantam condições mínimas de acessibilidade, habitabilidade, saúde, segurança;

V - o percentual de áreas públicas a ser exigido e alternativas quando for comprovada a impossibilidade da destinação;

VI - a previsão do parcelamento ou extinção do crédito tributário com compensação, transação e dação em pagamento na forma da Lei Municipal nº 3.061/2007 ou de outra que vier a substituí-la.

Art. 41. As edificações e usos irregulares poderão ser regularizados com base em Lei que contenha no mínimo:

I - os requisitos técnicos, jurídicos e os procedimentos administrativos;

II - as condições mínimas para garantir higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade, podendo a Prefeitura Municipal exigir obras de adequação, quando necessário;

III - a exigência de anuência ou autorização dos órgãos competentes, quando se tratar de regularização em áreas de proteção e preservação ambiental, cultural, paisagística e de mananciais, e, quando se tratar de instalações e equipamentos públicos, usos institucionais segundo a [Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Ponte Nova](#), pólos geradores de tráfego e atividades sujeitas ao licenciamento ambiental.

Parágrafo único. Não serão passíveis de regularização, além de outras situações estabelecidas em Lei, as edificações que estejam localizadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles, e que estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão.

CAPÍTULO VIII

DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 41. Constitui infração toda ação ou omissão que importe em inobservância das disposições da presente Lei.



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 42. A realização de loteamento ou desmembramento, sem a aprovação ou em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal e sem a expedição do alvará de execução, enseja a notificação ao infrator para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 20 (vinte) dias seguintes.

Parágrafo único. Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput deste artigo, fica o notificado sujeito, sucessivamente, a

I - pagamento de multa no valor equivalente a 5.000 (cinco mil) Unidades Fiscais de Ponte Nova - UFPNs;

II - interdição do local;

III - multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) UFPNs, em caso de descumprimento da interdição.

Art. 43. A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação ao proprietário para que dê entrada no processo junto ao cartório competente nos 5 (cinco) dias seguintes.

Parágrafo único. Em caso de descumprimento da obrigação prevista no caput deste artigo, o notificado fica sujeito a aplicação de multa diária equivalente a 200 (duzentas) UFPNs.

Art. 44. A não conclusão da totalidade das obras de infra-estrutura dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução ou mediante a sua prorrogação, devidamente solicitada e aprovada pelo órgão competente, sujeita o proprietário do loteamento ou desmembramento a multa no valor equivalente a 1.000 (um mil) UFPNs por mês ou fração de atraso.

Art. 45. Quando for determinada a perda do caráter de condomínio fechado, provocada pelo descumprimento de obrigações legais, a multa correspondente será de 5.000 (cinco mil) UFPNs.

Art. 46. Após o prazo máximo de 20 (vinte) dias estipulado para o retorno da situação original para os loteamentos já existentes que forem fechados, estes ficam sujeitos a multa igual a 300 (trezentas) UFPNs por dia de permanência em situação irregular.

Art. 46-A. Independentemente da fase em que se encontrar o loteamento, apurado que houve a apresentação de declarações ou documentos falsos ou irregulares, de forma a induzir a administração pública a erro e à aprovação indevida do loteamento, sem prejuízo da apuração das responsabilidades civis e criminais, a administração municipal determinará, de imediato, a suspensão do loteamento e da



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

comercialização dos lotes, notificando o proprietário, o Cartório de Registro de Imóveis e os cartórios de notas pertinentes, sem prejuízo de outras medidas administrativas. ([Artigo acrescentado pelo art. 11. da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

§ 1º Determinada a suspensão, deverá ser instaurado o respectivo processo administrativo, com as seguintes medidas mínimas: ([Parágrafo acrescentado pelo art. 11. da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

I – notificação do empreendedor para apresentar, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, a relação de lotes já comercializados e o nome, qualificação e endereço completo dos respectivos promitentes-compradores; ([Inciso acrescentado pelo art. 11. da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

II – encaminhamento ao empreendedor do relatório contendo os apontamentos técnicos indicativos das irregularidades detectadas na documentação, com prazo de defesa de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação; ([Inciso acrescentado pelo art. 11. da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

§ 2º Deverá também ser notificado para apresentação de defesa o profissional que tiver concorrido para a elaboração dos documentos supostamente irregulares, além da notificação do respectivo conselho de classe representante da categoria profissional. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 11. da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

§ 3º Concluído o processo e comprovada a má-fé dos responsáveis, serão aplicadas as seguintes penalidades, sem prejuízo da responsabilização civil e criminal: ([Parágrafo acrescentado pelo art. 11. da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

I – cassação do alvará de urbanização ou do alvará de “habite-se”, só podendo prosseguir com o loteamento após aprovação de novo projeto, com as condicionantes e exigências da legislação vigente no momento da aprovação; ([Inciso acrescentado pelo art. 11. da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

II – aplicação de multa, no valor correspondente a no mínimo 1.000 (mil) e no máximo 3.000 (três mil) UFPNs, fixada com base na gravidade e circunstâncias atenuantes e agravantes pontuadas no ato decisório que declarar a existência de responsabilidade; ; ([Inciso acrescentado pelo art. 11. da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

III – encaminhamento dos documentos ao Ministério Público e ao conselho de classe ao qual estiver vinculado o profissional que concorreu para as



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

irregularidades detectadas, para as providências que entenderem pertinentes. ;
([Inciso acrescentado pelo art. 11. da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

§ 4º A aprovação de novo projeto fica condicionada à comprovação pelo empreendedor da oferta de caução correspondente ao valor já recebido dos promitentes-compradores relativo às unidades comercializadas, acrescido de 20,0% (vinte por cento). ([Parágrafo acrescentado pelo art. 11. da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

§ 5º Deverá o Município adotar as medidas judiciais e administrativas necessárias a regularizar o loteamento, nos termos da legislação federal pertinente. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 11. da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

Art. 47. A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei, suas normas regulamentadoras e demais legislações pertinentes, assim como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação aplicável, bem como não o isenta das responsabilidades criminais.

Art. 48. Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados anteriormente, o infrator será punido com multa no valor equivalente a 100 (cem) UFPNs.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, a UFPN é aquela vigente na data em que a multa for paga.

Art. 49. A multa não paga dentro do prazo legal será inscrita em dívida ativa, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não receberão quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura Municipal, nem estarão aptos a participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a Administração Municipal.

Art. 50. Os débitos decorrentes de multas não pagas no prazo previsto terão os seus valores atualizados com base na variação da UFPN, obedecidos, caso inscritos em dívida, os critérios adotados pelo [Código Tributário Municipal - Lei Municipal nº 2.058/95](#).

Art. 51. Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma sanção constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-á a pena maior, acrescida de 2/3 (dois terços) de seu valor.

Art. 52. Nos casos de reincidência, a multa será aplicada no valor



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA

ESTADO DE MINAS GERAIS

correspondente ao dobro do anterior, sem prejuízo da aplicação cumulativa de outras sanções cabíveis.

Art. 53. Responderá pela infração o proprietário do terreno.

Parágrafo único. Sujeita-se às sanções cabíveis todo aquele que, de qualquer forma, concorra para a prática de infração, ou dela se beneficie, bem como os encarregados da execução ou da fiscalização das leis que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

Art. 54. A aplicação das sanções administrativas previstas neste capítulo cabem à Secretaria Municipal de Obras - SEMOB, ficando a cargo da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFA a inscrição e execução da dívida ativa.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 55. A Comissão de Avaliação de Projetos terá corpo técnico nomeado pelo Prefeito Municipal e será composta por:

- I - representantes da Secretaria Municipal de Planejamento e Orçamento/SEPLOR;
- II - representantes da Secretaria Municipal de Obras/SEMOB;
- III - representantes da Secretaria Municipal de Fazenda/SEMFA – Setor de Cadastro Imobiliário.

Parágrafo único. Eventualmente poderão ser convocados técnicos representantes da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, do Departamento Municipal de Água, Esgoto e Saneamento - DMAES e do Departamento Municipal de Trânsito - DEMUTRAN.

~~Art. 56. A execução das obras de urbanização será garantida pelo depósito, confiado ao Município, do valor a elas correspondente, em forma de fiança bancária, espécie ou hipoteca de lotes, avaliado o valor do terreno, segundo técnica pericial, a partir do preço de lotes da mesma região, no momento da aprovação do loteamento, seguidos os requisitos de avaliação constantes na ABNT/ NBR14653.~~

Art. 56. A execução das obras de urbanização será garantida em forma de fiança bancária, espécie ou hipoteca de lotes, avaliado o valor do terreno, segundo técnica pericial, a partir do preço de lotes da mesma região, no momento da



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

aprovação do loteamento, seguidos os requisitos de avaliação constantes na ABNT/NBR14653. ([Artigo alterado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 3.453, de 17.06.2010](#)).

§ 1º A efetivação da garantia precederá o registro do loteamento, no Cartório de Registros de Imóveis, bem como o início das respectivas obras de urbanização.

§ 2º A liberação do depósito pode ser parcelada, à medida em que as obras forem sendo executadas, vistoriadas e aceitas pela Prefeitura Municipal e pelas concessionárias dos serviços instalados, no valor correspondente às etapas executadas.

§ 3º Para implementação da liberação parcelada, será elaborado orçamento que discrimine o valor de cada etapa das obras.

§ 4º A garantia referida no caput deste artigo não se aplica aos empreendimentos para atender projetos de interesse social oriundos dos Governos Federal, Estadual ou Municipal. ([Parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar Municipal nº 3.453, de 17.06.2010](#)).

~~Art. 57. A responsabilidade do loteador pela segurança e solidez das obras de urbanização persistirá pelo prazo de 5 (cinco) anos, nos termos do Código Civil Brasileiro e do Código de Defesa do Consumidor.~~

Art. 57. A responsabilidade do loteador pela segurança e solidez das obras de urbanização persistirá pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar da emissão do “habite-se” do loteamento, nos termos do Código Civil Brasileiro e do Código de Defesa do Consumidor. ([Artigo alterado pelo art. 12. da Lei Complementar Municipal nº 4.239 de 03.04.2019](#))

Art. 58. Todos os projetos de que trata esta Lei serão executados por profissionais habilitados, comprovando-se esta habilitação pela apresentação da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica.

Art. 59. Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão por dias corridos, não sendo computados no prazo o dia inicial e prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo ou feriado.

Art. 59. As normas aqui estabelecidas não isentam da elaboração das legislações complementares a esta Lei, especialmente aquelas relativas a meio ambiente, uso, ocupação do solo e edificações.

Art. 60. Os casos omissos e aqueles que necessitarem de avaliações específicas, além da revisão e atualização desta Lei, serão analisados pela



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

SEPLOR, de acordo com procedimentos a serem regulamentados pelo Executivo.

Art. 61. O Executivo expedirá os decretos, portarias e demais atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.

Art. 62. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 63. Revogam-se disposições contrárias.

Ponte Nova - MG, 10 de novembro de 2008.

Luiz Eustáquio Linhares
Prefeito Municipal

Felipe Néri de Almeida
Secretário Municipal de Planejamento e Orçamento

Autor(es): Executivo / PL nº 2.739 aprovado em 29.10.2008.

Publicada em: 10/11/2008

- Alterada pela Lei Complementar Federal nº 3.453, de 17.06.2010
- Alterada pela Lei Complementar Municipal nº 3.735, de 28.02.2013
- Alterada pela Lei Complementar Municipal nº 3.790, de 21.10.2013
- Alterada pela Lei Complementar Municipal nº 3.791, de 21.10.2013
- Alterada pela Lei Complementar Municipal nº 3.851, de 24.04.2014
- Alterada pela Lei Complementar Municipal nº 3.963, de 23.03.2015
- Alterada pela Lei Complementar Municipal nº 4.016, de 11.12.2015
- Alterada pela Lei Complementar Municipal nº 4.055, de 11.07.2016
- Alterada pela Lei Complementar Municipal nº 4.233, de 14.02.2019
- Alterada pela Lei Complementar Municipal nº 4.239, de 03.04.2019
- Alterada pela Lei Complementar Municipal nº 4.292, de 30.08.2019
- Alterada pela Lei Complementar Municipal nº 4.303, de 20.09.2019
- Alterada pela Lei Complementar Municipal nº 4.309, de 11.10.2019
- Alterada pela Lei Complementar Municipal nº 4.347, de 17.12.2019
- Alterada pela Lei Complementar Municipal nº 4.433, de 04.11.2020
- Alterada pela Lei Complementar Municipal nº 4.521, de 06.12.2020
- Alterada pela Lei Complementar Municipal nº 4.524, de 14.12.2021
- Alterada pela Lei Complementar Municipal nº 4.690, de 17.05.2023



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA

ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 3.234/2008

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DAS VIAS URBANAS

PARÂMETROS VIAS		SEÇÃO TRANSVERSAL TIPO							RAMPA MÁX.		
		PISTAS				Calçadas laterais	Canteiro central	Largura mínima Total (m)	Inclinação mínima (%)	Máxima permitida (%)	Máxima permissível (%) ²
		Rolamento		Estacionamento		Largura mínima (m)	Largura mínima (m)				
		Número de faixas	Largura mínima (m)	Número de faixas	Largura mínima (m)						
• Arterial (com canteiro central)		4	3,50	2	2,50	3,50	2,00	24,50	0,5	15	-
• Arterial		2	4,00	2	2,50	3,50	-	16,50		15	-
• Coletora		2	3,50	2	2,50	3,00	-	15,00		15	-
• Local		2	3,50	1	2,50	2,00	-	13,50		18	20
• Secundária		1	1,80					1,80			
• Ciclovia		2	1,00					2,00			
• De pedestres		1	3,50	-	-	-	-	3,50		-	-

¹ Rampas admissíveis em trechos de via cujo comprimento não exceda a 100m (cem metros).



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA

ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 3.234/2008

ANEXO I

~~CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DAS VIAS URBANAS~~

PARÂMETROS <	
---	--

~~(Quadro com Redação dada pela Lei Complementar Municipal 3.453, de 17.06.2010).~~



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA
ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 3.234/2008

ANEXO I

~~CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DAS VIAS URBANAS~~

PARÂMETROS VIAS		SEÇÃO TRANSVERSAL TIPO						
		PISTAS				Calçadas laterais	Canteiro central	Largura mínima Total (m)
		Rolamento		Estacionamento		Largura mínima (m)	Largura mínima (m)	
		Número de faixas	Largura mínima (m)	Número de faixas	Largura mínima (m)			
Arterial (com canteiro central)		4	3,00	2	2,50	2,50	2,00	24,00
Arterial		2	3,50	2	2,50	2,50	-	17,00
Coletora		2	3,50	1	2,50	2,00	-	13,50
Local		2	3,00	1	2,50	1,50	-	11,50
Secundária		1	2,50					2,50
Ciclovia		2	1,20					2,40
De pedestres		1	3,00	-	-	-	-	3,00

¹ Rampas admissíveis em trechos de via cujo comprimento não exceda a 100m (cem metros).

² [\(Quadro com Redação dada pela Lei Complementar Municipal 3.791, de 21.10.2013\).](#)



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA

ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 3.234/2008

ANEXO I

PARÂMETROS VIÁRIOS

CLASSE DE VIA	PISTAS						CALÇADAS		CANTEIRO CENTRAL	LARGURA TOTAL	DECLIVIDADE		
	FAIXAS DE ROLAMENTO		ESTACIONAMENTO		CICLOFAIXA OU CICLOVIA¹						Declivida de mínima (%)	Declividade máxima	
							Máxima Permitida (%)	Máxima Permissível² (%)					
ARTERIAL (com canteiro central)	4	3,50	2	2,50	2	1,50	2	2,50	2,00	29	0,5	10	12
ARTERIAL	2	3,50	2	2,50	2	1,50	2	2,50	-	20	0,5	10	12
COLETORA	2	3,50	2	2,50	2	1,50	2	2,30	-	19,6	0,5	12	18
LOCAL	2	3,00	1	2,50	-	-	2	2,30	-	13,1	0,5	18	30
VIA DE PEDESTRE	1	3,00		-	-	-	-	-	-	3	0,5	18	30

¹ A ciclofaixa é o espaço destinado à circulação de bicicletas, contíguo à pista de rolamento de veículos, sendo dela separado por pintura e/ou dispositivos delimitadores. Enquanto que a ciclovia é o espaço destinado à circulação exclusiva de bicicletas e deve ser segregada da via pública de tráfego motorizado e da área destinada a pedestres.

² Em terrenos que apresentam áreas com declividade predominante superior a 30% (trinta por cento), admite-se vias com declividade **máximas permissíveis** em trechos cujo comprimento não exceda a 100m (cem metros). Caso a via possua extensão maior que 100m, a mesma deve apresentar rampas intermediárias com declividade **máxima permitida**. — ([Anexo alterado pelo art. 80. da Lei Complementar Municipal n 4.347, de 17.12.2019](#))



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA

ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 3.234/2008

ANEXO I PARÂMETROS VIÁRIOS

1 CLASSE DE VIA 1 A	PISTAS						CALÇADAS		CANTEIRO CENTRAL	LARGURA TOTAL (METROS)	DECLIVIDADE		
	FAIXAS DE ROLAMENTO		ESTACIONAMENTO		CICLO FAIXA OU CICLOVIA ¹						Declividade mínima (%)	Declividade máxima	
							Máxima Permitida (%)	Máxima Permissível ² (%)					
ARTERIAL (com canteiro central)	4	3,50	2	2,50	2	1,50	2	2,50	2,00	29	0,5	10	12
ARTERIAL	2	3,50	2	2,50	2	1,50	2	2,50	-	20	0,5	10	12
COLETORA	2	3,50	2	2,50	2	1,50	2	2,30	-	19,60	0,5	12	18
COLETORA (ZICEGSM) ³	2	3,20	1	2,50	-	-	2	1,50	-	11,90	0,5	12	18
LOCAL	2	3,00	1	2,50	-	-	2	2,30	-	13,10	0,5	18	30
LOCAL (ZICEGSM) ³	2	3,00	-	-	-	-	2	1,50	-	9,00	0,5	18	30
VIA DE PEDESTRE	1	3,00	-	-	-	-	-	-	-	3,00	0,5	18	30

¹ A ciclofaixa é espaço destinado à circulação de bicicletas, contíguo à pista de rolamento de veículos, sendo dela separado por pintura e/ou dispositivos delimitadores. Enquanto que a ciclovia é o espaço destinado à circulação exclusiva de bicicletas e deve ser segregada da via pública de tráfego motorizado e da área destinada a pedestres.

² Em terrenos que apresentam áreas com declividade predominante superior a 30% (trinta por cento), admite-se vias com declividade máximas permissíveis em trechos cujo comprimento não exceda a 100 m (cem metros). Caso a via possua extensão maior que 100 m, ela deve apresentar rampas intermediárias com declividade máxima permitida.

³ Aplicam-se exclusivamente à Zona Industrial e Comercial Especial do Distrito Industrial da Granja Santa Maria (ZICEGSM), conforme definida na Lei Complementar nº 3.445, de 16 de junho de 2010 (Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento). [\(Anexo alterado pelo art. 7º da Lei Complementar Municipal nº 4.524, de 14.12.2021\)](#)



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA

ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 3.234/2008

ANEXO II

DA PAVIMENTAÇÃO DAS VIAS URBANAS

Vias	Tipos de Pavimentos											
	Intertravado			Paralelepípedo			Pedra Fincada			Asfalto		
	Pe ¹	Ps ²	Pr ³	Pe ¹	Ps ²	Pr ³	Pe ¹	Ps ²	Pr ³	Pe ¹	Ps ²	Pr ³
Arterial		✖			✖				✖	✖		
Coletora	✖				✖			✖			✖	
Local	✖				✖			✖				✖
Secundária	✖				✖				✖			✖
Pedestres	✖				✖				✖			✖
Ciclovia	✖				✖				✖		✖	

¹ ~~Uso Permitido: pavimentação preferencial.~~

² ~~Uso Permissível: pavimentação que pode ser usada.~~

³ ~~Uso Proibido: pavimentação não permitida.~~



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA

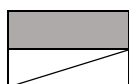
ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 3.234/2008 ANEXO II DA PAVIMENTAÇÃO DAS VIAS URBANAS

VIAS	TIPOS DE PAVIMENTOS ¹	
	Asfalto ²	Intertravado ²
ARTERIAL (com canteiro central)		
ARTERIAL		
COLETORA		
LOCAL		
VIA DE PEDESTRE		

¹ É proibido o uso de pedra fincada e paralelepípedo em qualquer classe de via.

² Legenda:



Uso Permitido

Uso Proibido

([Anexo alterado pelo art. 80. da Lei Complementar Municipal nº 4.347, de 17.12.2019](#))



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA

ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI MUNICIPAL Nº 3.234/2008

Dispõe sobre o parcelamento do solo do Município de Ponte Nova.

ÍNDICE

ITENS	ARTIGOS
1. EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS	-
2. CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	1º a 7º
3. CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO	8º a 16
4. CAPÍTULO III – DO PROJETO DE LOTEAMENTO	17 a 23
5. Seção I – Dos Parâmetros Urbanísticos	17
6. Seção II – Das Normas Técnicas para Aprovação de Projeto	18 a 22
7. Seção III – Das Áreas Públicas	23
8. CAPÍTULO IV – DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO	24 a 26
9. CAPÍTULO V – DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO	27 a 31
10. CAPÍTULO VI – DO PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIOS FECHADOS	32 a 37
11. CAPÍTULO VII – DOS REQUISITOS PARA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS CLANDESTINOS	38 a 41
12. CAPÍTULO VIII – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS	41 a 54
13. CAPÍTULO IX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	55 a 63
14. ANEXO I – CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DAS VIAS URBANAS	-
15. ANEXO II – DA PAVIMENTAÇÃO DAS VIAS URBANAS	-