

**PARECER CONJUNTO DAS COMISSÕES
FINANÇAS LEGISLAÇÃO E JUSTIÇA
SERVIÇOS PUBLICOS MUNICIPAIS
ORÇAMENTO E TOMADA DE CONTAS
DEFESA DO MEIO AMBIENTE**

PROJETO DE LEI SUBSTITUTIVO Nº 3.670/2019

Altera a Lei Complementar nº 4.029/2016, que institui o Plano Diretor Municipal, e altera a Lei Municipal nº 3.234/2008, que dispõe sobre o parcelamento do solo, para regulamentar a instituição de loteamentos de acesso controlado e de condomínios de lotes, e dá outras providências.

As Comissões de Finanças, Legislação e Justiça, de Serviços Públicos Municipais, de Orçamento e Tomada de Contas e de Defesa do Meio Ambiente, reunidas, separadamente, para análise da proposta de alteração do Plano Diretor e da Lei Municipal nº 3.234/2008, para incluir dispositivos relativos à permissão de instituição de loteamentos de acesso controlado e de condomínio de lotes, na forma prevista na Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979, e na Lei Federal nº 10.406, de 10/01/2002, emitem o presente parecer conjunto, entendendo que a proposta é constitucional e legal, atende aos preceitos e legislação orçamentária e financeira vigentes, não contraria o interesse público e também não ofende a legislação ambiental, devendo, portanto, ser submetido a discussão e votação pelo Plenário.

Entretanto, as Comissões propõem Projeto Substitutivo, englobando todas as emendas aditivas, supressivas e de redação, nos seguintes termos:

PROJETO DE LEI SUBSTITUTIVO DO LEGISLATIVO Nº 3.670/2019

Altera o inciso VII, do art. 5º da Lei Complementar nº 4.029/2016 que institui o Plano Diretor Municipal, e altera a Lei Municipal nº 3.234/2008, que dispõe sobre o parcelamento do solo, para tratar da instituição de loteamentos de acesso controlado e de condomínios de lotes, e dá outras providências.

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

Art. 1º O inciso VII, do art. 5º, da Lei Complementar Municipal nº 4.029, de 14.03.2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 5º.....

VII – planejar e controlar a implantação de novos parcelamentos e conjuntos habitacionais, bem como a alteração dos loteamentos já aprovados, inclusive dispondo sobre a implantação de loteamentos de acesso controlado e de condomínios de lotes, observada a legislação pertinente;

Art. 2º O Capítulo VI, da Lei Complementar Municipal nº 3.234, de 10.11.2008, passa a denominar-se: **“DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO E CONDOMÍNIO DE LOTES”**.

Art. 3º Os artigos 32, 33, 34, 35, 36 e 37, da Lei Complementar Municipal nº 3.234, de 10.11.2008, acrescida dos artigos 37-A, 37-B, 37-C, 37-D, 37-E, 37-F, 37-G, 37-H, 37-I, 37-J, 37-K, 37-L, 37-M, 37-N, 37-O, 37-P, 37-Q, incluindo as seções I, II e III, ao capítulo VI, passam a vigorar com a seguinte redação:

Seção I Das Disposições Comuns

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.

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.

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.

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.

Parágrafo único. As construções deverão obedecer as 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.

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:

I – atendam a todos os requisitos de loteamento previstos nesta Lei, ressalvadas as disposições específicas previstas neste capítulo;

II – não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e, em especial, não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

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;

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;

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;

VI – os equipamentos comunitários e áreas institucionais estejam fora do limite de fechamento e sem restrições de acesso;

VII – as portarias de acesso ao Loteamento de Acesso Controlado ou ao Condomínio de Lotes:

a) estejam contempladas no projeto para prévia aprovação pelo órgão municipal competente;

b) permitam acesso ao sistema viário e possuam altura e largura compatíveis com a circulação de veículos de grande porte.

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:

a) carga e descarga, mudanças e obras, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 100 (cem) lotes;

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.

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;

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;

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.

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:

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;

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.

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.

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.

Seção II

Do Parcelamento Para Loteamentos De Acesso Controlado

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

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.

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:

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;

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:

a) serviços de manutenção e poda de árvores localizadas nas áreas públicas e de uso comum, mediante autorização do órgão competente;

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;

c) a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado por órgão competente;

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;

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.

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.

§ 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.

§ 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.

§ 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.

§ 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.

Art. 37-C. Para a aprovação do projeto, além daqueles exigidos no art. 18 desta Lei, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I – solicitação de viabilidade para aprovação desse tipo de loteamento;
- II – projeto do loteamento que contenha todos os encargos relativos às obrigações previstas nos artigos 36 e 37-B desta Lei;
- III – minuta do ato constitutivo da entidade representativa de proprietários de imóveis, possuidores de direitos e moradores, que deverá, no mínimo:
 - a) prever a responsabilidade pelo cumprimento das obrigações estabelecidas no artigo 37-B, inciso II, desta Lei;
 - 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;
 - 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;
 - d) 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;

e) 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.

IV – minuta do regulamento do loteamento, se houver;

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.

§ 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.

§ 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.

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 quaisquer das condições fixadas nesta Lei, serão apuradas mediante regular processo administrativo, com garantia do contraditório e ampla defesa, implicando:

I – Na hipótese de alteração de destinação do bem público e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei:

a) advertência e notificação da entidade, fixando prazo para regularização, observadas as disposições e prazos previstos como regra geral no Código Municipal de Posturas;

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.

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:

a) extinção da característica de Loteamento de Acesso Controlado, com abertura imediata das portarias e demais pontos de controle de acesso;

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.

§ 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.

§ 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 Municipal, inclusive quanto às regras de parcelamento.

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:

I – que haja manifestação unânime dos proprietários ou legítimos possuidores quanto ao fechamento do perímetro do conjunto de lotes;

II – sejam cumpridas todas as exigências dos artigos 36 e 37-B desta Lei;

III – que o pedido de fechamento contenha:

a) indicação das áreas abrangidas pelo requerimento, com memorial descritivo e demais relatórios técnicos necessários à análise;

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;

c) cópia da matrícula atualizada dos imóveis.

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;

V – decorrido o prazo do edital prevista 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;

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;

VII – as obras de adequação deverão ser executadas no prazo máximo de 12 (doze) meses, prorrogável uma única vez por igual período;

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.

Seção II

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.

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.

Parágrafo único. Toda a infraestrutura necessária para a implantação do condomínio de lotes ficará a cargo do empreendedor.

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:

I – as portarias de acesso ao condomínio estejam interligadas a via dotada de infraestrutura que garanta acesso livre ao sistema viário;

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;

III - Será de responsabilidade do condomínio e dos proprietários, dentro de todo o perímetro de fechamento:

- a) a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado na portaria, em local apropriado, onde houver coleta pública;
- b) as obras e serviços de manutenção da infraestrutura;
- c) a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros;
- d) a limpeza, manutenção e conservação das vias de circulação da pavimentação e da sinalização de trânsito;
- e) distribuição das correspondências e encomendas no interior do Condomínio;
- 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.

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.

Art. 37-I. Na apresentação do projeto de Condomínio de Lotes:

I - deverão estar discriminadas:

- a) área destinada à circulação;
- b) área de recreação e lazer destinada a uso comum;
- c) fração ideal de cada unidade autônoma, no cálculo da qual entra todo o perímetro de fechamento do Condomínio de Lotes;
- d) área eventualmente reservada como de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

II – deverá ser apresentada minuta do ato constitutivo da entidade representativa do condomínio, que deverá prever, no mínimo:

- a) a responsabilidade pelo cumprimento das obrigações estabelecidas no artigo 37-H, inciso III, desta Lei;
- b) a forma de rateio e de fixação das cotas de cada condômino nas despesas e demais encargos para consecução de seus objetivos;

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;

d) a competência da entidade de opor embargos e impugnações às obras executadas em desacordo com às regras do condomínio, sem prejuízo do poder de polícia da administração pública.

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:

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;

2) a responsabilidade solidária da entidade e dos proprietários pela manutenção do condomínio, até a sua transformação definitiva em loteamento;

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.

III – deverá também ser apresentada minuta do regulamento do Condomínio de Lotes, se houver;

§ 1º As áreas e as frações ideais devem ser discriminadas em projeto e em quadro de áreas.

§ 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.

§ 3º Nos memoriais de lotes integrantes do Condomínio de Lotes deverão 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.

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.

§ 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.

§ 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.

§ 3º Para fins de espaço livres de uso público, conforme previsto no art. 23, § 6º e § 8º, desta Lei, deverá ser transferido para o Município o mínimo de 2,0% (dois por cento) da área da gleba.

§ 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.

§ 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:

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:

a) que as áreas oferecidas ao Município em outro local não possuam declividade superior a 30,0% (trinta por cento); ou

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;

§ 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:

I – indicação das áreas oferecidas ao Município, com memorial descritivo, indicação de suas curvas de nível e demais relatórios técnicos necessários à análise;

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;

III – cópia da matrícula atualizada dos imóveis, tanto do loteamento quanto das áreas oferecidas ao poder público;

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;

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;

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;

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;

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);

IX – após análise do procedimento e confirmada a ocorrência de irregularidade na documentação, aplicar-se-á o disposto no artigo 46-A desta Lei.

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).

§ 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.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso às vias do condomínio.

§ 4º A gestão das partes comuns é de responsabilidade comum dos condôminos, observadas as disposições da convenção e, se houver, do regulamento do condomínio.

§ 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.

Art. 37-L. A alteração de destinação do bem público e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei, implicarão:

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:

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,

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.

II – A extinção ou dissolução da entidade, que dependerá de prévia anuência e manifestação do poder público municipal, implicará:

a) na responsabilidade solidária do condomínio e dos proprietários dos imóveis abrangidos em proceder à adequação do condomínio às regras desta Lei, vigentes na época da ocorrência do fato, para sua transformação em loteamento aberto, observadas as seguintes disposições:

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;

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;

3) na 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;

d) na 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;

§ 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.

§ 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.

§ 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.

§ 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 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.

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.

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.

Art. 4º Os loteamentos existentes no Município poderão ser adaptados e convertidos em Loteamento de Acesso Controlado, desde que atendidas às disposições do art. 32 e seguintes da Lei Municipal nº 3.234, de 10.11.2008, com as seguintes exigências complementares:

I – os documentos previstos no art. 37-C da Lei Municipal nº 3.234, de 10.11.2008, devidamente adaptados aos fins a que se destina, notadamente:

- a) identificação das quadras e lotes abrangidos no perímetro de fechamento do LAC;
- b) divulgação do pedido de conversão em LAC, amplamente divulgado em órgão de imprensa local, com previsão de impugnação por qualquer interessado, em prazo mínimo de 10 (dez) dias, informando o local onde os documentos poderão ser examinados;
- c) termo de anuência de todos os proprietários de imóveis abrangidos pelo perímetro de fechamento.

II – O regulamento do LAC a ser criado deverá estar em conformidade com a Lei Municipal nº 3.234, de 10.11.2008, e posteriormente registrado, devendo a ata de sua aprovação ser anexada ao requerimento para a condição de fechamento do loteamento.

§ 1º Para os loteamentos já aprovados e registrados antes da publicação desta Lei, que queiram se converter total ou parcialmente em Loteamento de Acesso Controlado - LAC, não se aplica o disposto no art. 36, III, e:

I – Para fins de atendimento do disposto no inciso VI, do art. 36 da Lei Municipal nº 3.234, de 10.11.2008:

- a) o loteador poderá apresentar proposta de adaptação, que envolva a abertura de novas vias e/ou áreas de trânsito de pedestres externas ao LAC, que permitam o acesso aos equipamentos comunitários e/ou áreas institucionais, ou proposta de doação de imóvel ao poder público, que permita a abertura de vias e pontos de acesso às áreas institucionais, fora do perímetro do LAC, propostas que, em qualquer caso, deverão ser aprovadas pelo Município;
- b) As obras e as providências necessárias para implementar a proposta aprovada, serão feitas no máximo de 12 (doze) meses ou anteriormente, com a conclusão das obras do LAC;
- c) o prazo fixado na alínea “b” deste inciso começará a contar da data de aprovação pelo Município da proposta de abertura da via e/ou da área de trânsito de pedestres, nos termos da legislação municipal;

d) durante as obras do LAC não poderá haver restrição de acesso às áreas institucionais;

e) o empreendedor poderá apresentar proposta contemplando as duas alternativas previstas na alínea “a”, devendo, neste caso, manifestar expressamente sua opção final por qual das medidas irá adotar, no prazo máximo de 9 (nove) meses, contados da data de aprovação pelo Município da proposta inicial, nos termos da alínea “c”;

f) a abertura de novas vias e/ou pontos de acesso à área institucional ou equipamentos comunitários, externas ao LAC, poderá incluir o uso de imóvel de terceiros ou propostas de áreas institucionais alocadas em empreendimentos da região circunvizinha, devendo o empreendedor apresentar conjuntamente com a documentação, termo de anuência expressa dos legítimos possuidores e proprietários quanto ao uso do imóvel;

g) tratando-se de imóvel de terceiros, o empreendedor deverá oferecer, a título de caução, área suficiente para garantir acesso alternativo aos equipamentos comunitários e/ou áreas institucionais existentes, bem como para garantir a execução subsidiária das obras de acesso pelo poder público, sem prejuízo do disposto na alínea “j”;

h) o prazo previsto na alínea “a” deste inciso, a critério da administração municipal, poderá ser prorrogado uma única vez, por até doze meses, mediante razões supervenientes e devidamente justificadas;

i) a não construção da via ou meio de acesso, importa na suspensão das obras do loteamento e não concessão do “habite-se” do LAC, e o não cumprimento pelo loteador do prazo fixado na alínea “b” importará em multa correspondente a 3.000 (três mil) UFPNs, sem prejuízo de outras sanções;

j) descumprido o prazo previsto na alínea “b” deste inciso, e que envolva imóvel de terceiros, o empreendedor deverá executar as obras de acesso alternativo, na área ofertada em caução, no prazo máximo de 6 (seis) meses, sem prejuízo das demais penalidades previstas.

§ 2º O não atendimento de quaisquer das exigências previstas na Lei Municipal nº 3.234, de 10.11.2008, importará no indeferimento do pedido de conversão, em decisão fundamentada.

§ 3º Concluídas as obras de conversão do loteamento em LAC, deverá ser expedido termo de homologação de conclusão e aceite pelo poder público e, para fins de conhecimento de terceiros, deverá ser publicado sob a forma de extrato em jornal de circulação local, cujas despesas correrão por conta do empreendedor.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º Revogam-se as disposições contrárias.

Sala das Comissões, 27 de setembro de 2019.

Raimunda da C. Gomes Carlos Alberto M. da Silva José G. Osório Filho
CFLJ

Hermano Luís dos Santos Francisco P. da Rocha Neto Leonardo N. Moreira
CSPM

Antônio Carlos P. de Sousa Juscelino da Silva Machado Sérgio A. de Moura
COTC

Juscelino da Silva Machado José Rubens Tavares André Pessata Nascimento
CDMA