

## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

Ofício nº 516 / GABI / 2019

Ponte Nova, 27 de agosto de 2019.

À Sua Excelência a Senhora  
Vereadora Ana Maria Ferreira Proença  
Presidente da Câmara Municipal de Ponte Nova  
Ponte Nova – MG

Senhora Presidente,

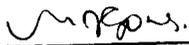
Solicitamos a Vossa Excelência o encaminhamento às Comissões das seguintes modificações ao **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.670/2019**, que encontra-se em processo de análise nesta Casa.

As alterações se fazem necessárias em razão da incompatibilidade do instituto da “concessão” de bem público em favor da entidade representativa dos proprietários/moradores do LAC para arcar com a manutenção desses, haja vista a possibilidade de que esta vedasse o uso de tais bens por todos os munícipes que transitassem no local.

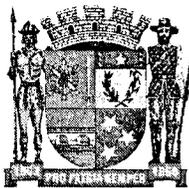
Para resolver tal impasse, foi estabelecida transferência dos encargos de manutenção de certo bens públicos para a referida entidade em virtude das prerrogativas do Poder Público e da competência legislativa para legislar sobre a matéria para estabelecer os requisitos e deveres para a implantação do LAC.

Além disso, após discussão com os setores técnicos e com os interessados envolvidos no Projeto de Lei, foram retiradas algumas obrigações e incluídas outras, atendendo ao interesse público, porém sem onerar demasiadamente os particulares, com a finalidade de conferir a aplicabilidade do LAC em conformidade com as peculiaridades locais.

Justificada a imprescindibilidade dessas mudanças, o Poder Executivo conta com a aprovação da emenda a seguir descrita:

CAMARA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS
Recebemos em <u>27/08/2019</u>

ASSINATURA





## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

**Emenda:** Alterar a redação do artigo 3º do projeto de lei, para vigorar com a seguinte modificação:

“**Art. 3º** Os artigos 32, 33, 34, 35, 36 e 37, da Lei Complementar Municipal nº 3.234, de 10.11.2008, acrescida ainda 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, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 32. O Loteamento de Acesso Controlado e o Condomínio de Lotes somente serão permitidos nas zonas onde se permitam usos habitacionais, ainda que em zonas mistas, assim definidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

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 e canais, não podendo cercá-las para uso privativo, devendo ser reservadas nessas confrontações, faixas de largura mínima, nos termos da legislação ambiental vigente.

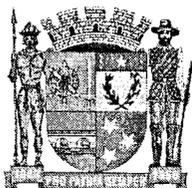
### Seção I

#### Do Parcelamento Para Loteamentos De Acesso Controlado

Art. 34. Considera-se Loteamento de Acesso Controlado (LAC) o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, obedecidas as normas pertinentes ao loteamento previstas nesta Lei, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não residentes, sem prejuízo de outras exigências da legislação federal e estadual.

§ 1º É vedado impedir o acesso de pedestres ou de condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados.

§ 2º Não poderão ter seu acesso ao loteamento restringido ou impedido as autoridades públicas federais, estaduais e/ou municipais, no



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

exercício de suas funções, independentemente de cadastro, incluindo aqueles que exerçam função pública por delegação ou autorização, nos termos da Lei.

§ 3º A Administração Pública efetuará a fiscalização das vias, praças e demais bens públicos existentes no LAC, sendo que quaisquer alterações ao projeto original deverão ser submetidas ao seu setor competente para avaliar a sua viabilidade e adequação com as normas vigentes na data do requerimento.

§ 4º As construções deverão obedecer as disposições do regulamento do LAC, que poderá fixar regras mais restritivas para as construções.

§ 5º Qualquer construção somente poderá ser iniciada no LAC após aprovação do projeto e concessão do Alvará de Construção pela Prefeitura e sob responsabilidade de profissional habilitado, sem prejuízo de outras exigências e fiscalização.

Art. 35. Os Loteamentos poderão adotar a forma de acesso controlado, desde que:

I – seja instituída uma entidade representativa dos proprietários/moradores, observando as regras contidas nestas Lei e nas demais legislações correlatas;

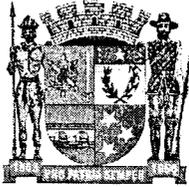
II – atendam a todos os requisitos de loteamento previstos nesta Lei;

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

IV – garantam acesso às glebas confrontantes indicadas pelo poder público, mediante via de acesso do lado externo ao perímetro de fechamento do LAC;

V – os serviços públicos municipais e a manutenção das áreas comuns sejam desempenhados pela entidade representativa dos proprietários/moradores, nos termos do art. 37 desta Lei.

VI – feche o perímetro do loteamento, podendo o poder público impor restrições quanto ao tipo e forma de fechamento, para garantir a segurança pública;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

VII – os equipamentos comunitários e/ou áreas institucionais estejam fora do limite de fechamento, não havendo restrições de acesso;

VIII – as portarias do Loteamento de Acesso Controlado:

a) sejam submetidos à aprovação pelo órgão municipal competente no ato da análise da aprovação do loteamento;

b) estejam inseridas no sistema viário;

c) possuam altura e diâmetro compatíveis com a circulação de veículos de grande porte;

d) contenha placa informativa, de fácil acesso e visibilidade, de que o acesso ao loteamento é livre a qualquer pessoa devidamente identificada.

IX – haja previsão de vagas, dispostas na parte interna e/ou externa ao fechamento, para:

a) carga e descarga, mudanças e obras, na proporção de 1 vaga/100 lotes;

b) visitantes, na proporção de 2 vagas/100 lotes.

X – no acesso, portaria ou local destinado ao cadastramento de veículos, exista faixa de aceleração e desaceleração de, no mínimo, 10,00m (dez metros) e área de acumulação de, no mínimo, 2 (duas) vagas destinadas a visitantes não moradores;

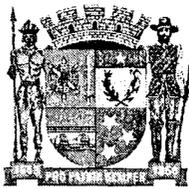
XI – tenha baia de ônibus urbano próximo à portaria;

XII – 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;

XIII – haja instalação de espaços destinados à manutenção das áreas verdes, áreas de praças e jardinagem das áreas comuns.

§ 1º Para fins do inciso XIII:

I – fica autorizada a utilização de uma área de até 5% (cinco por cento) dos espaços livres de uso público de que trata o art. 23, § 7º, desta Lei, desde que não haja subtração de árvores de porte ou protegidas por legislação especial, com exceção de área verde com aproveitamento de reserva legal;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

II – somente as áreas destinadas à construção de galpões para guarda de material e salas para empregados, para instalação de vestiários, banheiros e cozinha, poderão ser impermeabilizadas, desde que não ultrapasse 40% (quarenta por cento) da área total prevista no inciso I deste parágrafo, devendo o restante ser revestido por materiais permeáveis.

§ 1º Os proprietários/moradores dos lotes situados no interior do LAC sujeitam-se à normatização e à disciplina constantes nesta Lei, assim como às regras estabelecidas no regulamento do loteamento e no regulamento da entidade civil representativa criada, cotizando-se as despesas necessárias para suportar o cumprimento das obrigações legais previstas e para consecução dos seus objetivos, na forma estipulada, nos termos do art. 36-A *caput* e parágrafo único da Lei Federal nº 6.766/79.

§ 2º A regra contida no parágrafo anterior deverá constar nas matrículas dos imóveis, a fim de dar ciência aos adquirentes e terceiros eventualmente interessados.

§ 3º São de propriedade do Município o sistema viário, as áreas verdes e os equipamentos urbanos, a partir da data do registro do loteamento.

Art. 36. Para a aprovação do projeto, além da documentação exigida 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 no artigo 37 desta Lei;

III – minuta do regulamento interno do loteamento de acesso controlado, de acordo com o disposto no art. 37-B;

IV – memoriais de lotes constantes dos loteamentos de acesso controlado que deverá constar o dever do adquirente/proprietário de respeitar as obrigações estipuladas no artigo 37 desta Lei e no regulamento interno da entidade.

Art. 37. São de responsabilidade da entidade representativa dos proprietários/moradores as seguintes obrigações:

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

II – manutenção e preservação das áreas verdes, quando dispostas no interior do fechamento, inclusive com a realização das obras necessárias para a conservação e/ou reforma das praças existentes;

III – a adoção de medidas preventivas para evitar a ocorrência de sinistros no interior do fechamento;

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

V – distribuição das correspondências e encomendas no interior do LAC;

§ 1º as áreas públicas que serão objeto de manutenção deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento.

§ 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.

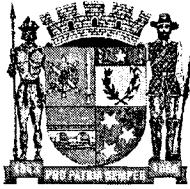
Art. 37-A. Compete ao Município determinar, aprovar e fiscalizar as obras necessárias de manutenção dos bens públicos, sem prejuízo da competência da entidade representativa dos moradores/proprietários opor embargos e impugnações às obras executadas em desacordo com às regras do loteamento.

Art. 37-B. No momento de apresentação do Projeto, será exigida apresentação da minuta do regulamento do loteamento, que, além das demais exigências legais, deverá:

I – prever as obrigações estabelecidas no artigo 37 desta Lei;

II – definir os parâmetros construtivos e urbanísticos a serem observados para edificações nos lotes internos ao LAC, que deverão atender às exigências da legislação vigente, notadamente do Código de Obras, Código de Posturas, Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento e Plano Diretor do Município de Ponte Nova.

§ 1º Após a aprovação do empreendimento pelo Poder Público e no momento de registro do LAC, além dos documentos exigidos pela Lei Federal nº 6.766/79, deverá ser averbada na respectiva matrícula o



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

documento mencionado no caput deste artigo, com os requisitos mínimos dos incisos acima.

§ 2º Nos títulos aquisitivos (contratos de compromisso de compra e venda ou escrituras de compra e venda), bem como na matrícula dos imóveis constantes dos loteamentos de acesso controlado deverão constar que o adquirente/proprietário respeitará as obrigações estipuladas neste Capítulo, no regulamento interno do loteamento e no regimento interno da entidade civil representativa dos proprietários/moradores a ser devidamente criada.

Art. 37-C. Fica vedada a estipulação de regras internas de trânsito pela entidade representativa, cabendo ao órgão municipal de trânsito tal regulação, de acordo com o Código de Trânsito Brasileiro.

Art. 37-D. A extinção ou dissolução da entidade, bem como a alteração de destinação do bem público e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei, implicarão:

I – na extinção da característica de loteamento de acesso controlado, com abertura imediata das vias;

II – na retirada das benfeitorias, tais como fechamentos e portarias, no prazo máximo de 2 (dois) meses, sob responsabilidade da entidade representativa dos proprietários/moradores;

III – Na hipótese de alteração de destinação do bem público e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei, na imposição de multa incidente sobre todos os lotes que compõem o loteamento de acesso controlado, cujo valor será fixado em 10,0% (dez por cento) do valor venal do lote, sendo cada proprietário responsável pelo pagamento da multa referente ao seu imóvel.

§ 1º Se não for cumprido o disposto no inciso II do *caput* deste artigo no prazo determinado, o Município promoverá a abertura, cabendo aos proprietários dos lotes o ressarcimento dos custos respectivos.

§ 2º A multa prevista no inciso III do *caput* deste artigo deverá ser paga em até 30 (trinta) dias, a contar da intimação do proprietário, sob pena de cobrança pelo Município, seja pela via judicial, seja pela via



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

extrajudicial, podendo ser parcelada na forma prevista no Código Tributário Municipal.

Art. 37-E. Os loteamentos existentes no Município poderão adaptar-se a esta Lei, devendo, para tanto, atender às disposições deste capítulo, com as seguintes exigências complementares:

I – Os documentos previstos no art. 36 desta Lei, adaptados aos fins que se destina, notadamente:

a) identificação das quadras e lotes abrangidos no perímetro de fechamento;

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.

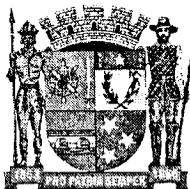
II – O regulamento do LAC a ser criado deverá estar em conformidade com esta Lei e posteriormente registrado, devendo a ata de sua aprovação ser anexada ao requerimento para a condição de fechamento do loteamento.

Parágrafo único. Para os loteamentos já aprovados e registrados antes da publicação dessa Lei, não se aplica o disposto no art. 35, inciso III.

Art. 37-F. Poderão ser abrangidos pelo disposto no art. 37-E os loteamentos irregulares, e verificada a impossibilidade de atender as determinações da Lei, implicará na determinação de imediata abertura do loteamento, 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.

### Seção II



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

### Do Parcelamento Para Condomínio De Lotes

Art. 37-G. Aplicam-se aos condomínios de lotes (ou condomínios fechados) as exigências dispostas nesta Lei e as regras estabelecidas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, na Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), e na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

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

Art. 37-H. 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.

§ 1º Fica vedado a restrição e o impedimento de acesso ao Condomínio as 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.

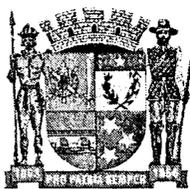
§ 2º A administração do Condomínio de Lotes deve permitir a fiscalização pelos agentes públicos das condições das vias e das áreas verdes previstas art. 37-I, inciso XI, submetendo a aprovação pelo Município quaisquer alterações ao projeto original do parcelamento.

§ 3º A administração do Condomínio de Lotes deve permitir a fiscalização pelos agentes públicos das obras realizadas pelos residentes do condomínio.

§ 4º Qualquer construção somente poderá ser iniciada no Condomínio de Lotes após aprovação do projeto e concessão do Alvará de Construção pela Prefeitura e sob responsabilidade de profissional habilitado, sem prejuízo de outras exigências e restrições impostas pelo empreendimento.

§ 5º As construções deverão obedecer as disposições do regulamento do Condomínio, que poderá fixar regras mais restritivas para as construções.

Art. 37-I – Para fins do disposto no art. 37-G, os Condomínios de Lotes serão aprovados desde que:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

I – atendam a todos os requisitos de loteamento previstos nesta Lei;

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 condomínio de lotes;

IV – fechem o perímetro do condomínio com muro ou alambrado que observe as prescrições apontadas pela Comissão de Aprovação de Projetos;

V – os equipamentos comunitários (as áreas institucionais) e os espaços livres de uso público estejam necessariamente inseridos fora do limite de fechamento do Condomínio, não havendo restrições de acesso;

VI – as portarias do Condomínio de Lotes:

a) sejam submetidas à aprovação pelo órgão municipal competente da Prefeitura no ato da análise da aprovação do loteamento;

b) estejam inseridas no sistema viário;

c) possuam altura e diâmetro compatíveis com a circulação de veículos de grande porte.

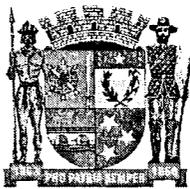
VII – haja previsão de vagas, dispostas na parte interna e/ou externa ao fechamento, para:

a) carga e descarga, mudanças e obras, na proporção de 1 vaga/100 lotes;

b) visitantes, na proporção de 2 vagas/100 lotes.

VIII – no acesso, portaria ou local destinado ao cadastramento de veículos, exista faixa de aceleração e desaceleração de, no mínimo, 10,00m (dez metros) e área de acumulação de, no mínimo, 2 (duas) vagas destinados aos visitantes, não moradores;

IX – tenha baia de ônibus urbano próximo à portaria do Condomínio de Lotes;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

X – 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 urbanos;

XI – seja destinada 5,0% (cinco por cento) da área da gleba, no interior do fechamento, para fins de Área Verde: 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 culturais;

XII – Para fins do inciso anterior, deve ser destinada, no mínimo, 30,0% (trinta por cento) da área total acima prevista para a criação de praças;

XIII – haja instalação de espaços destinados a manutenção das áreas verdes no interior do fechamento.

§ 1º Para fins do inciso XIII:

I – fica autorizada a utilização de uma área de até 5% (cinco por cento) dos espaços livres de uso público de que trata o art. 23, § 7º, desta Lei, desde que não haja subtração de árvores de porte ou protegidas por legislação especial, com exceção de área verde com aproveitamento de reserva legal;

II – somente as áreas destinadas à construção de galpões para guarda de material e salas para empregados, para instalação de vestiários, banheiros e cozinha, poderão ser impermeabilizadas, desde que não ultrapasse 40% (quarenta por cento) da área total prevista no inciso I deste parágrafo, devendo o restante ser revestido por materiais permeáveis.

Art. 37-J. Na apresentação do projeto de condomínio de lotes 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;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

IV – fração ideal de cada unidade autônoma, no cálculo da qual entra todo o perímetro de fechamento do Condomínio de Lotes.

§ 1º As áreas e as frações ideais descritas acima 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 Os memoriais de lotes constantes em Condomínios de Lotes deverá constar o dever do adquirente/proprietário de respeitar as obrigações estipuladas nos artigos 37-L e 37-M desta Lei e no regulamento interno da entidade.

Art. 37-K. As áreas transferidas ao Município em decorrência do processo de aprovação do parcelamento devem localizar-se fora do limite de fechamento.

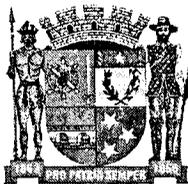
§ 1º Os equipamentos urbanos e os sistemas de circulação situados fora do fechamento do condomínio deverão ser transferidos para o Município, observando os requisitos previstos nesta Lei.

§ 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 desse caput, 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 100% (cem 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:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

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 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;

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;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

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-L. Compete exclusivamente aos condomínios com relação a suas áreas comuns e internas:

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

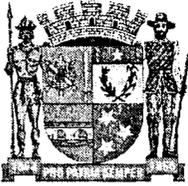
II – a manutenção da infraestrutura;

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

IV – garantia da ação livre e desimpedida de entrada e monitoramento das autoridades públicas, no exercício de suas funções;

V – a limpeza, manutenção e conservação das vias de circulação da pavimentação e da sinalização de trânsito;

VI – distribuição das correspondências e encomendas no interior do Condomínio.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

Art. 37-M. Os serviços de energia elétrica, abastecimento de água e esgoto sanitário deverão ser implantados e mantidos pelo Condomínio de Lotes, devendo os projetos ser submetidos à aprovação das empresas concessionárias.

Art. 37-N. 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, a 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.

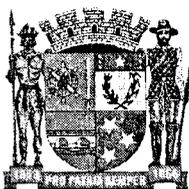
§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Art. 37-O. No momento de apresentação do Projeto, será exigida apresentação da minuta da instituição (convenção) do condomínio, que, além das demais exigências legais, deverá abordar, no mínimo, a sua responsabilidade exclusiva sobre:

I - as obrigações estabelecidas nos artigos 37-L e 37-M desta Lei;

II – definição dos parâmetros construtivos e urbanísticos a serem observados para edificações nos lotes internos ao Condomínio de Lotes, que deverão atender às exigências da legislação vigente, notadamente do Código de Obras do Município, Código Posturas e Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo.

II – definição dos parâmetros construtivos e urbanísticos a serem observados para edificações nos lotes internos ao Condomínio de Lotes, que deverão atender às exigências da legislação vigente, notadamente do



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

Código de Obras, Código de Posturas, Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento e Plano Diretor do Município de Ponte Nova.

§ 1º Após a aprovação empreendimento pelo Poder Público e no momento de registro do condomínio, deverá ser averbada na respectiva matrícula o documento mencionado no caput deste artigo, com os requisitos mínimos dos incisos acima.

§ 2º Nos títulos aquisitivos (contratos de compromisso de compra e venda ou escrituras de compra e venda), bem como na matrícula dos imóveis constantes dos Condomínios de Lotes deverão constar que o adquirente/proprietário respeitará as obrigações estipuladas nos artigos 37-L e 37-M desta Lei, no regulamento interno do condomínio e no regimento interno da entidade civil representativa dos proprietários/moradores a ser devidamente criada.

Art. 37-P. A extinção ou dissolução da entidade, bem como o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei, implicarão:

I – na extinção da característica de Condomínio de Lotes, com abertura imediata das vias;

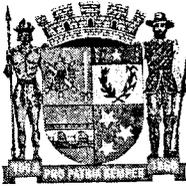
II – na retirada das benfeitorias, tais como fechamentos e portarias, no prazo máximo de 2 (dois) meses, sob responsabilidade da entidade representativa dos proprietários/moradores;

III – Na hipótese de descumprimento de qualquer das condições fixadas nesta Lei, na imposição de multa incidente sobre todos os lotes que compõem o Condomínio de Lotes, cujo valor será fixado em 10,0% (dez por cento) do valor venal do lote, sendo cada proprietário responsável pelo pagamento da multa referente ao seu imóvel.

§ 1º Se não for cumprido o disposto no inciso II do *caput* deste artigo no prazo determinado, o Município promoverá a abertura, cabendo aos proprietários dos lotes o ressarcimento dos custos respectivos.

§ 2º A multa prevista no inciso III do *caput* deste artigo deverá ser paga em até 30 (trinta) dias, a contar da intimação do proprietário, sob pena de cobrança pelo Município, seja pela via judicial, seja pela via

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long tail.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

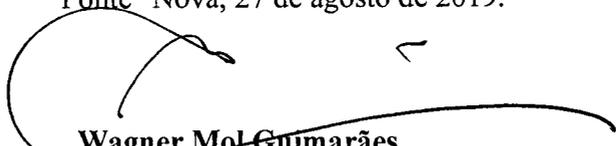
extrajudicial, podendo ser parcelada na forma prevista no Código Tributário Municipal.

Art. 37-Q. Na existência de loteamentos irregulares 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.

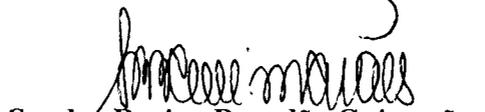
Parágrafo único. Se não aberta a área irregular no prazo fixado pelo Município, este promoverá a abertura, cobrando os custos dos responsáveis.

Diante do exposto, tendo em vista o patente interesse público envolvido, contamos com a aprovação do projeto de lei, com a emenda acima mencionada, colocando-nos à disposição para esclarecimentos perante as Comissões.

Ponte Nova, 27 de agosto de 2019.

  
**Wagner Mol Guimarães**  
Prefeito Municipal

Wagner Mol Guimarães  
Rua Ponte Nova  
0136-006-04

  
**Sandra Regina Brandão Guimarães**

Secretária Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico