



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA  
ESTADO DE MINAS GERAIS

Of. nº 470 / GABI / 2019

Ponte Nova, 12 de agosto de 2019.

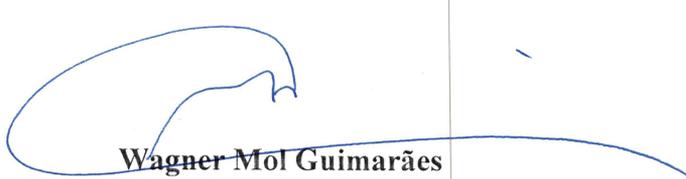
À Sua Excelência a Senhora  
Vereadora Ana Maria Ferreira Proença  
Presidente da Câmara Municipal de Ponte Nova  
Ponte Nova – MG

**ASSUNTO: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR SUBSTITUTIVO Nº 3.670 /2019.**

Senhora Presidente,

Estamos encaminhando, para apreciação desta Casa, o **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR SUBSTITUTIVO Nº 3.670 /2019**, que Altera o inciso VII, do artigo 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 Loteamento de Acesso Controlado e de Condomínio de Lotes, com e dá outras providências.

Atenciosamente,

  
**Wagner Mol Guimarães**  
Prefeito Municipal

**CÂMARA MUNICIPAL DE  
PONTE NOVA - MG**

Recebido em 12/08/19

Protocolo nº 640/2019

*P/* **Terezinha de Jesus Abreu Rodrigues**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR SUBSTITUTIVO Nº 3.670 /2019**

Altera o inciso VII, do artigo 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 Loteamento de Acesso Controlado e de Condomínio de Lotes, com e dá outras providências.

**Exposição de Motivos**

**Senhores Vereadores e Vereadoras,**

O presente Projeto de Lei tem como objetivo adequar a legislação municipal para permitir a instituição de Loteamento de Acesso Controlado (LAC) e de Condomínio de Lotes no território do Município, tendo em vista a necessidade de regulamentação da matéria no âmbito municipal, nos termos do art. 170, inciso V, e art. 171, inciso I, alínea “b”, ambos da Constituição do Estado de Minas Gerais e do art. 2º, § 8º, da Lei Federal nº 6.766/79, inclusive considerando o fato de que o Município vem recebendo demandas de empreendimentos caracterizados como LAC ou Condomínio de Lotes.

Com o crescimento dos chamados “loteamentos fechados” e a necessidade de regulamentação pelo Poder Público para controlar o seu avanço de maneira desordenada, a União editou e promulgou a Lei Federal nº 13.465/17, prevendo a criação em duas modalidades: Loteamento de Acesso Controlado e Condomínio de Lotes.

O Loteamento de Acesso Controlado obteve a regulamentação em nível federal a partir do acréscimo do § 8º ao art. 2º da Lei nº 6.766/79, advindo da Lei 13.465/17:

*Art. 2º [...]*

*§ 8º. Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do §1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.*

No Loteamento de Acesso Controlado (LAC), como o próprio nome escolhido pelo legislador já deixa claro, o cerne do regramento está no bloqueio/acesso ao local do loteamento. Como já exposto, a Lei estabelece que essa modalidade é aquela “cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Público municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados”. Em outras palavras, regulamentou-se o instituto, afastando-se, no entanto, o fechamento total.

Já o Condomínio de Lotes foi instituído pelo artigo 58 da Lei Federal 13.465/17, por meio da inclusão do artigo 1.358-A ao Código Civil Brasileiro, com a seguinte redação:

*Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.*

*§ 1º 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.*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

§ 2º *Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.*

§ 3º *Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.*

Nessa modalidade, o lote previsto no art. 1.358-A, sendo unidade imobiliária condominial, tem que possuir, como visto acima, uma fração ideal. Se não tiver, estamos diante do lote clássico, decorrente de um parcelamento, e não de um condomínio de lotes. Assim, no condomínio, o dever de participar das despesas existe por força de lei (art. 1.336, I, do Código Civil), caracterizando-se como uma obrigação *propter rem*.

A institucionalização dessas duas modalidades surge dotado de uma efetividade enorme, porque o objeto da regulamentação – o até então chamado "loteamento fechado" – é uma realidade que se multiplicou enormemente no país nos últimos anos. Além disso, o próprio Município de Ponte Nova tem recebido solicitações de empreendimentos caracterizados como LAC ou Condomínio de Lotes, sendo este o momento exato para regulamentar tal situação, antes que ocorra a sua execução de forma desordenada e sem as determinações legais e urbanísticas mandatórias.

Diante do exposto, considerando o interesse público contido no presente Projeto de Lei, contamos com a aprovação pelo Poder Legislativo e nos encontramos à disposição para qualquer esclarecimento.

Ponte Nova, 12 de agosto de 2019.

  
**Wagner Mol Guimarães**  
**Prefeito Municipal**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

## ESTADO DE MINAS GERAIS

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR SUBSTITUTIVO Nº 3.670/2019

Altera o inciso VII, do artigo 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 Loteamento de Acesso Controlado e de Condomínio de Lotes, com 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 dispendo sobre a implantação de loteamentos de acesso controlado ou de condomínio de lotes, observados os requisitos da legislação federal;

**Art. 2º** O capítulo VI da Lei Complementar Municipal nº 3.234, de 10.11.2008, passa a denominar-se “DO PARCELAMENTO PARA LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO E PARA 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 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, 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, 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, na conformidade do art. 98 do Código Civil Brasileiro, 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 previsto nesta Lei com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não residentes, com aprovação a partir de 2019, sem prejuízo de outras exigências da legislação federal.

§ 1º Fica vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, desde que devidamente identificados, ficando autorizada a solicitação de documentos de identificação.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

### ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º Será permitido o monitoramento dos não residentes devidamente identificados até que deixem os limites do loteamento.

§ 3º Não poderão ter seu acesso ao loteamento restringido ou impedido as autoridades públicas federais, estaduais e/ou municipais, no exercício de suas funções, incluindo aqueles que exerçam função pública por delegação ou autorização, nos termos da Lei.

§ 4º A administração do loteamento permitirá a fiscalização, pelos agentes públicos municipais, das condições das vias e praças e das demais manutenções previstas neste capítulo, submetendo a aprovação pelo Município quaisquer alterações ao projeto original do loteamento.

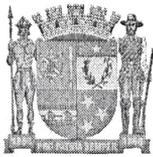
§ 5º A administração do loteamento deve permitir a fiscalização pelos agentes públicos das obras realizadas pelos residentes do LAC.

§ 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 restrições impostas pelo empreendimento.

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

- 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 LAC;
- IV – as áreas verdes, quando dispostas nos limites de fechamento, sejam mantidas e preservadas pela entidade representativa dos proprietários/moradores;
- V – fechem o perímetro do loteamento com muro ou alambrado que observe as prescrições apontadas pela Comissão de Aprovação de Projetos;
- VI – os equipamentos comunitários (ou áreas institucionais) estejam necessariamente inseridos fora do limite de fechamento, não havendo restrições de acesso;
- VII – 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.
- VIII – haja previsão de vagas para carga e descarga, mudanças, obras e visitantes na proporção de 1 vaga/100 lotes, dispostas na parte interna e/ou externa ao fechamento;
- IX – 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 aos visitantes, não moradores;
- X – tenha baía de ônibus urbano próximo à portaria do LAC;
- 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 urbanos;
- 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, fica autorizada a utilização de uma área de até 5% (cinco por cento) dos espaços livres de uso público de que trata



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

### ESTADO DE MINAS GERAIS

o art. 23, § 7º, desde que não haja subtração de árvores de porte ou protegidas por legislação especial, com exceção de área verde com aproveitamento de reserva legal.

§ 2º Em relação ao inciso XIII, 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 acima prevista, devendo o restante permanecer permeável, podendo ser revestido por gramíneas, forrageiras ou cobertura vegetal morta.

Art. 36. Quando da aprovação do Loteamento de Acesso Controlado, o sistema viário, as áreas verdes e o sistema de lazer passarão para a propriedade do Município, devendo o uso privativo destes locais ser outorgado mediante Concessão de Direito Real de Uso em favor do loteador ou entidade representativa dos proprietários/moradores devidamente instituída.

§ 1º Para a outorga da Concessão de Direito Real de Uso o loteador deverá apresentar ao Município, além da documentação exigida no art. 18 desta Lei, os seguintes documentos:

- a) solicitação de viabilidade para aprovação desse tipo de loteamento;
- b) projeto do loteamento que contenha todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos objeto da Concessão de Direito Real de Uso, que deverá ser devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos;
- c) regulamento interno do loteamento de acesso controlado, que deverá ser devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos e atender ao disposto no art. 37-E;

§ 2º as áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de Concessão de Direito Real de Uso deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento.

§ 3º Após a apresentação dos documentos dispostos nos incisos anteriores, o órgão municipal competente emitirá uma Certidão e enviará para a apreciação do Sr. Prefeito, que, anuindo quanto ao procedimento, encaminhará projeto de Lei de Concessão de Direito Real de Uso para aprovação pela Câmara Municipal, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela Lei Federal nº 13.465/2017, e demais normas pertinentes estabelecidas pela legislação federal, estadual e municipal.

§ 4º As áreas objeto da outorga de que trata esta Lei ficarão desafetadas do uso comum, durante a vigência da Concessão de Direito Real de Uso;

§ 5º Nos títulos aquisitivos (contratos de compromisso de compra e venda ou escrituras de compra e venda) dos lotes constantes dos loteamentos de acesso controlado, deverá constar que o adquirente respeitará todas as regras de uso dos bens dispostas na Concessão de Direito Real de Uso e no regulamento interno.

§ 6º Os bens de uso comum existentes dentro dos loteamentos de acesso controlado serão administrados pela entidade representativa dos proprietários/moradores, nos termos desta Lei, e os critérios de uso aplicam-se à todos os usuários, moradores ou não do loteamento de acesso controlado.

§ 7º No momento de registro do loteamento, além dos documentos exigidos pela Lei Federal nº 6.766/79, o empreendedor deverá apresentar o regulamento de uso das vias e espaços públicos objeto da Concessão de Direito Real de Uso, para que possa ser averbado na margem do registro



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

### ESTADO DE MINAS GERAIS

do loteamento, para fins de sua publicidade, nos termos do art. 246 da Lei de Registro Públicos.

§ 8º As vias, cujo direito real de uso for objeto da Concessão de que trata esta Lei, deverão ser dotadas de portaria para monitoramento da entrada de pessoas no local e garantia da segurança da população em geral e dos moradores, permitindo-se o acesso a qualquer pessoa desde que devidamente identificada.

§ 9º Na portaria de monitoramento de que trata o § 8º deste artigo deverá ser fixada placa contendo informação aos cidadãos de que o acesso ao loteamento é livre a qualquer pessoa, desde que devidamente identificada.

§ 10. O regulamento de uso dos loteamentos existentes deverá ser modificado, adequado a esta Lei e registrado, devendo a ata de sua aprovação ser anexada ao requerimento para a condição de fechamento do loteamento.

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

I – prevenção de sinistros;

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

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

Art. 37-A. Compete ao Município determinar, aprovar e fiscalizar as obras necessárias de manutenção dos bens públicos.

Art. 37-B. A Concessão de Direito Real de Uso das áreas públicas de lazer e as vias de circulação será gratuita, sendo passível de revogação a qualquer tempo, por juízo de conveniência e oportunidade da Administração Municipal, sem direito a nenhuma espécie de ressarcimento.

Art. 37-C. A extinção ou dissolução da entidade concessionária, bem como a alteração de destinação do bem público concedido e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei e na Concessão de Direito Real de Uso, implicarão:

I – na automática extinção da concessão, revertendo a referida área ao uso do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, independentemente de pagamento ou indenização, a qualquer título;

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

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

IV – Na hipótese de alteração de destinação do bem público concedido e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei e na Concessão de Direito Real de Uso, 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 III 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 IV do *caput* deste artigo deverá ser paga ou, no mínimo, parcelada, com o pagamento da primeira parcela, em



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

### ESTADO DE MINAS GERAIS

até 30 (trinta) dias, a contar da intimação do proprietário, sob pena de cobrança pelo Município, seja pela via judicial, seja pela via extrajudicial.

Art. 37-D. Os loteamentos existentes no Município, aprovados a partir do ano de dois mil e dezenove, poderão adaptar-se a esta Lei, devendo, para tanto, atender às disposições deste capítulo.

§ 1º Para os loteamentos já consolidados, ou seja, os já aprovados e registrados antes de primeiro de janeiro de dois mil e dezenove, não se aplica o disposto no art. 35, inciso III.

§ 2º A não observância do disposto no *caput* deste artigo ou a impossibilidade de regularização implicam a determinação para a imediata abertura da área irregular.

§ 3º Se não aberta a área irregular no prazo fixado pelo Município, este promoverá a abertura, cobrando os custos dos responsáveis, sob pena de multa diária de 1000 (mil) Unidades Fiscais do Município de Ponte Nova (UFPN), limitada a 15.000 (quinze mil) UFPN.

Art. 37-E. No momento de apresentação do Projeto, será exigida apresentação da minuta do regulamento interno da entidade representativa dos proprietários/moradores do LAC, que, além das demais exigências legais, deverá abordar, no mínimo, a sua responsabilidade exclusiva sobre:

I – garantia da ação livre e desimpedida de entrada e monitoramento das autoridades e entidades públicas;

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 – impossibilidade de impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, desde que devidamente identificados, ficando autorizada a solicitação de documentos de identificação.

V – 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 do Município, Código Posturas e Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo.

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

Art. 37-F. 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.

#### Seção II

##### Do Parcelamento Para Condomínio De Lotes

**Art. 37-G.** Aplicam-se aos condomínios de lotes (ou condomínios fechados) as mesmas exigências dispostas nesta Lei e na Lei Federal nº 3.465/2017.

**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 o impedimento de acesso de autoridades militares, judiciais e do poder público municipal.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

### ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º A administração do Condomínio de Lotes deve permitir a fiscalização pelos agentes públicos das condições das vias e das áreas verdes previstas neste capítulo, 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 Para fins do disposto no art. 37-G, os Condomínios de Lotes serão aprovados desde que:

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 LAC;

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 submetidos 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 para carga e descarga, mudanças, obras e visitantes na proporção de 1 vaga/100 lotes, dispostas na parte interna e/ou externa ao fechamento;

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 baía de ônibus urbano próximo à portaria do Condomínio de Lotes;

X – Seja destinada 5,0% (cinco por cento) da área da gleba 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;

XI – Para fins do inciso anterior, deve ser destinada, no mínimo, 30,0% (trinta por cento) da área total acima prevista para fins praças.

XII – haja instalação de espaços destinados a manutenção das áreas verdes.

§ 1º Para fins do inciso XII, fica autorizado a utilização de uma área de até 5% (cinco por cento) de sua área, desde que não haja subtração de



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

### ESTADO DE MINAS GERAIS

árvores de porte ou protegidas por legislação especial, com exceção de área verde com aproveitamento de reserva legal.

§ 2º Em relação ao inciso XII, 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 acima prevista, devendo o restante permanecer permeável, podendo ser revestido por gramíneas, forrageiras ou cobertura vegetal morta.

**Art. 37-I.** 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;

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*.

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

§ 1º 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.

§ 2º 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.

§ 3º Sem prejuízo dos § 1º e 2º desse *caput*, não é obrigado a transferência de 35,0% (trinta e cinco por cento) destinados ao Município.

§ 4º Poderá o Município, 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:

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;

§ 5º Na hipótese do § 4º 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:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

### ESTADO DE MINAS GERAIS

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 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;

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.** Compete exclusivamente aos condomínios com relação a suas áreas 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;

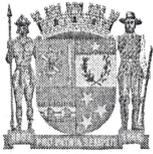
III – a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

III – garantia da ação livre e desimpedida de entrada e monitoramento das autoridades e entidades públicas;

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

**Art. 37-L.** 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-M.** 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).



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

### ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 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-N.** 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 – a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado na portaria, em local apropriado, onde houver coleta pública;

II – distribuição das correspondências que serão entregues na portaria do condomínio pelo serviço público de envio e recebimento de cartas e encomendas;

III – garantia da ação livre e desimpedida de entrada e monitoramento das autoridades e entidades públicas;

IV – a manutenção da infraestrutura;

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

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

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

VIII – 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.

Parágrafo único. 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.

**Art. 37-O.** Os loteamentos existentes no Município poderão adaptar-se a esta Lei, devendo, para tanto, atender às disposições deste capítulo.

§ 1º Para os loteamentos já consolidados, ou seja, os já aprovados e registrados antes da publicação dessa Lei, não se aplica o disposto no Inciso III do § 5º do art. 37-H desta Lei.

§ 2º A não observância do disposto no *caput* deste artigo ou a impossibilidade de regularização implicam a determinação para a imediata abertura da área irregular.

§ 3º Se não for aberta a área irregular no prazo fixado pelo Município, este promoverá a abertura, cobrando os custos dos responsáveis, sob pena de multa diária de 300 (trezentas) Unidades Fiscais do Município de Ponte Nova (UFPN), limitada a 15.000 (quinze mil) UFPN.

**Art. 37-P.** 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.



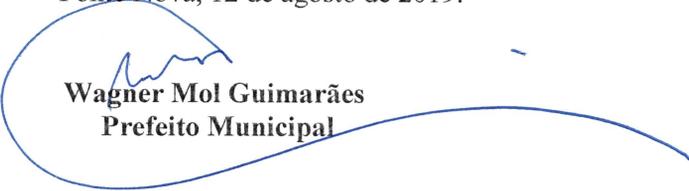
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**Art. 3º** Na revisão do Plano Diretor vigente deverá ser abordada as possíveis zonas de expansão e passíveis de construção de LAC e Condomínio de Lotes.

**Art. 4º** Revogam-se as disposições em contrário.

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

Ponte Nova, 12 de agosto de 2019.

  
**Wagner Mol Guimarães**  
**Prefeito Municipal**

*Wagner Mol Guimarães*  
Prefeito Municipal de Ponte Nova  
CPF: 715.603.006-04