



**MUNICÍPIO DE PONTE NOVA
ESTADO DE MINAS GERAIS**

LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL 4.239, DE 03/04/2019

Estabelece parâmetros de declividade do terreno para fins de parcelamento do solo, com alteração das Leis Complementares Municipais [nº 4.029/2016](#), que dispõe sobre o Plano Diretor; [nº 3.234/2008](#), que dispõe sobre o parcelamento do solo; e [nº 3.445/2010](#), que dispõe sobre o uso e ocupação do solo; e dá outras providências.

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

Art. 1º Os artigos 76, II; e 77, I e V, da [Lei Complementar Municipal nº 4.029, de 14.03.2016](#), passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 76.....

II - todas as áreas com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus), que equivale a 100,0% (cem por cento) na linha de maior declive;

Art. 77.....

I - sua ocupação restritiva nas áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento), observado o limite de declividade de 47% (quarenta e sete por cento) e as demais condições das leis municipais de parcelamento e de uso e ocupação do solo;

.....

V - implantação de projetos residenciais, institucionais, turísticos, esportivos e recreativos compatíveis e integrados com a preservação ambiental nas áreas com declividade inferior a 30% (trinta por cento), observadas as demais condições das leis municipais de parcelamento e de uso e ocupação do solo;

Art. 2º O artigo 7º da [Lei Municipal nº 3.234, de 10.11.2008](#), passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 7º As áreas em que haja riscos geológicos, nos terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações, áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública e encostas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e declividade média inferior a 47,0% (quarenta e sete por cento), deverão ser objeto



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

de estudos e investimentos em infraestrutura complementares ao exigido nesta Lei, devendo ser acompanhados de projetos que apresentem soluções tecnicamente viáveis e de laudo do responsável técnico comprovando a viabilidade de se edificar no local, além de autorização dos órgãos competentes.

§ 1º Para os lotes com áreas isoladas com declividade igual ou superior a 47,0% (quarenta e sete por cento), somente será admitido o parcelamento se a declividade média do lote for inferior a 47,0% (quarenta e sete por cento), observado o disposto no § 2º deste artigo.

§ 2º Nenhum lote poderá possuir mais do que 30,0% (trinta por cento) de sua área com declividade superior a 47,0% (quarenta e sete por cento), observadas ainda as seguintes condições:

I - o lote que possuir até 15% (quinze por cento) de sua área com declividade acima de 47% (quarenta e sete por cento):

a) deverá ter o dobro da área mínima exigida para a sua Zona;
ou

b) deverá ter a área mínima exigida para a sua Zona e ser apresentado o plano de intervenção para adequação dos respectivos lotes, na forma do inciso III deste parágrafo.

II - o lote que possuir acima de 15% (quinze por cento) até o limite de 30% (trinta por cento) de sua área com declividade acima de 47% (quarenta e sete por cento), deverá ter o dobro da área mínima exigida para a sua Zona, e deverá ser apresentado o plano de intervenção para adequação dos respectivos lotes, na forma do inciso III deste parágrafo;

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

IV - para fins de compensação ambiental, os lotes deverão observar os seguintes índices:



**MUNICÍPIO DE PONTE NOVA
ESTADO DE MINAS GERAIS**

a) taxa de ocupação máxima de 65% (sessenta e cinco por cento), observado o disposto no § 3º deste artigo; e

b) taxa de permeabilidade mínima de 25% (vinte e cinco por cento).

V - As restrições previstas nos incisos I e II, do § 2º deste artigo, deverão constar nos memoriais descritivos dos respectivos lotes, bem como deverão ser averbadas nas respectivas matrículas, não podendo o lote ser desmembrado, sem prejuízo de outras restrições impostas pelo poder público.

VI - deverá ser apresentado, para cada lote, Projeto de Viabilidade de Ocupação, mediante a apresentação das seguintes peças:

a) um ou mais perfis do terreno perpendicular às curvas de nível;

b) cálculo da declividade média do lote com base nas linhas de seção dos perfis mencionados na alínea “a” deste inciso;

c) em planta baixa, a simulação de ocupação máxima do solo apenas com terraplanagem, respeitando os parâmetros mínimos urbanísticos estabelecidos para o loteamento, sem prejuízo do disposto no inciso III deste parágrafo;

d) simulação de corte/aterro do terreno, com base nas normas da ABNT.

§ 3º As exigências e demais restrições previstas neste artigo, caput e parágrafos, prevalecem sobre as demais disposições da legislação municipal, quando sua aplicação importar em maior restrição relativamente aos índices e taxas pertinentes à ocupação do solo.

§ 4º Para fins do disposto neste artigo, caput e parágrafos, a declividade média do lote será apurada a partir de uma seção fictícia perpendicular ao maior número de curvas de nível localizadas no lote, e a divisão entre a altura e a distância percorrida na horizontal por essa linha indica a declividade média do lote.

§ 5º Os lotes que apresentarem suscetibilidade de risco geológico geotécnico com classificação de risco médio, alto ou muito alto, de acordo com o laudo previsto no art. 7º desta Lei, deverão apresentar em seus memoriais descritivos os tratamentos e os cuidados necessários para mitigar os riscos.



**MUNICÍPIO DE PONTE NOVA
ESTADO DE MINAS GERAIS**

§ 6º Todos os projetos, laudos e demais documentos técnicos devem ser apresentados em original, acompanhados da anotação de responsabilidade técnica feita por profissional devidamente inscrito e regular junto ao conselho de classe competente.

Art. 3º [A Lei Municipal nº 3.234, de 10.11.2008](#), passa a vigorar acrescida de artigo 12-A, com a seguinte redação:

Art. 12-A. Caso haja impacto volumétrico do escoamento pluvial e de efluentes sanitários do loteamento nas redes coletoras pluviais e de esgotamento sanitário, existentes a jusante do loteamento, tais redes deverão ser redimensionadas e substituídas de maneira a suportar a sobrecarga, cabendo ao loteador arcar com parcela das obras, em montante proporcional à sobrecarga, observadas as demais exigências previstas em regulamento.

Art. 4º O § 1º do art. 17, da [Lei Municipal nº 3.234, de 10.11.2008](#), reenumerando seu § 3º para § 2º, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 17.....

§ 1º A Comissão de Avaliação de Projetos terá prazo de 60 (sessenta) dias para cumprir o disposto neste artigo, a contar da data da apresentação dos documentos no protocolo da Prefeitura Municipal.

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, após o qual o loteador deverá formular novo pedido.

Art. 5º A alínea “e”, inciso IV, do artigo 18, da [Lei Municipal nº 3.234, de 10.11.2008](#), passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 18.....

IV-

e) Planta de isodeclividade com a sobreposição do projeto urbanístico, com curvas de nível equidistantes de 1 m (um metro) e com delimitação das áreas de declividade, vedada neste caso a utilização de declividade média de que trata o § 4o do artigo 7o desta Lei, da seguinte forma:

I - 0% (zero por cento) a 30% (trinta por cento);

II – acima de 30% (trinta por cento) e abaixo de 47% (quarenta e sete por cento);

III – de 47% (quarenta e sete por cento) a 100% (cem por cento);



**MUNICÍPIO DE PONTE NOVA
ESTADO DE MINAS GERAIS**

IV – acima de 100% (cem por cento);

Art. 6º O art. 22, caput, e seu parágrafo único, da [Lei Municipal nº 3.234, de 10.11.2008](#), passam a vigorar com a seguinte redação:

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

Parágrafo único. A Secretaria Municipal competente, ouvida a Comissão de Avaliação de Projetos, poderá emitir termo de conclusão parcial de loteamento, especificando quadras completas com os respectivos lotes, cujos proprietários ou promitentes compradores estarão em condições de usufruir do direito de obter aprovação de projetos e realizar suas construções, ficando a emissão do “habite-se” do loteamento condicionada à entrega em definitivo do loteamento, observando as seguintes condições:

I – poderão ser emitidos até 3 (três) termos de conclusão parcial para parcelas cujas áreas somadas correspondam a no máximo 60,0% (sessenta por cento) da área total de lotes do loteamento;

II - somente poderão obter termo de conclusão parcial e autorização de construção as quadras cujas vias, pavimentadas e com meio-fio, estejam interligadas entre si e às vias oficiais de acesso e que estejam servidas de redes de drenagem e de iluminação pública e os lotes estejam todos aptos a obter a ligação de rede de água, esgoto e abastecimento de energia elétrica;

III – para os lotes que se enquadrem nas hipóteses do art. 7º, caput e § 2º, desta Lei, já tenham sido executadas as intervenções técnicas previstas, mediante certidão emitida por profissional devidamente habilitado, que ateste o cumprimento de todas as condicionantes e restrições impostas, inclusive quanto ao prévio licenciamento ambiental, quando necessário;

IV – para anuência expressa do comprador, as condições trazidas neste artigo deverão constar expressamente nos termos



**MUNICÍPIO DE PONTE NOVA
ESTADO DE MINAS GERAIS**

do contrato de compra e venda firmado entre o responsável legal pelo loteamento e o promitente comprador.

Art. 7º O § 4º, do art. 23, da [Lei Municipal nº 3.234, de 10.11.2008](#), passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 23

§ 4º As áreas transferidas ao Município destinadas a equipamentos comunitários deverão ter acesso direto ao sistema viário e observarão:

I – quando a totalidade da área transferida possuir declividade não superior a 30,0% (trinta por cento), as áreas corresponderão a no mínimo 5% (cinco por cento) do total do loteamento e os lotes devem ter, no mínimo, 15 m (quinze metros) de frente para logradouro público e área mínima de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados);

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

a) as áreas corresponderão a no mínimo 10,0% (dez por cento) da área total do loteamento e os lotes devem ter, no mínimo, 20 m (vinte metros) de frente para logradouro público e área mínima de 600 m² (seiscentos metros quadrados);

b) no mínimo 10,0% (dez por cento) da área transferida deverá ter declividade de até 10,0% (dez por cento).

Art. 8º O art. 24, § 1º, da [Lei Municipal nº 3.234, de 10.11.2008](#), acrescido o caput de § 5º, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 24.....

§ 1º O desmembramento só será aprovado quando resultar em lotes independentes e o imóvel tiver frente para via pública oficial, e desde que a área objeto de desmembramento não tenha origem de aplicação das disposições do art. 7º, caput e parágrafos, desta Lei.

§ 5º Nos projetos de desmembramento, aplica-se o disposto no art. 7º, caput e parágrafos, podendo o poder público impor outras restrições e exigências que entender pertinentes, de forma a garantir o atendimento ao interesse público e à proteção ambiental.



**MUNICÍPIO DE PONTE NOVA
ESTADO DE MINAS GERAIS**

Art. 9º O art. 28, caput e parágrafo único, e o art. 30, da [Lei Municipal nº 3.234, de 10.11.2008](#), passam a vigorar com a seguinte redação:

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

Parágrafo único. O interessado terá prazo de 60 (sessenta) dias para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal, sob pena de caducidade do requerimento.

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

Art. 10. O art. 35, da [Lei Municipal nº 3.234, de 10.11.2008](#), passa a vigorar acrescido de §§ 1º e 2º, com a seguinte redação:

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

§ 1º Poderá o Município, mediante lei específica, autorizar que até 70,0% (setenta por cento) da área pública destinada a equipamentos comunitários esteja localizada em gleba distinta daquela onde se encontra o condomínio, por razões de interesse público devidamente caracterizado e justificado em laudo circunstanciado da equipe técnica do Município, aprovado pelo Prefeito Municipal, e:

I - haja equipamentos comunitários na região circunvizinha ao empreendimento, aptos a atender a população do loteamento, 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, ou haja projeto de expansão ou instalação de serviços públicos para a referida



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

região, ou ainda, de instalação de sedes de suas unidades administrativas, que demandem, em qualquer caso, novos lotes de propriedade do poder público;

§ 2º Na hipótese do § 1º deste artigo, o loteador deverá submeter à análise da Comissão de Aprovação de Projetos proposta de utilização de áreas externas previamente à apresentação do projeto na forma do art. 17 desta Lei, observadas as seguintes regras e procedimentos:

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;



**MUNICÍPIO DE PONTE NOVA
ESTADO DE MINAS GERAIS**

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. 11. A [Lei Municipal nº 3.234, de 10.11.2008](#), passa a vigorar acrescida do art. 46-A, com a seguinte redação:

Art. 46 - A. Independentemente da fase em que se encontrar o loteamento, apurado que houve a apresentação de declarações ou documentos falsos ou irregulares, de forma a induzir a administração pública a erro e à aprovação indevida do loteamento, sem prejuízo da apuração das responsabilidades civis e criminais, a administração municipal determinará, de imediato, a suspensão do loteamento e da comercialização dos lotes, notificando o proprietário, o Cartório de Registro de Imóveis e os cartórios de notas pertinentes, sem prejuízo de outras medidas administrativas.

§ 1º Determinada a suspensão, deverá ser instaurado o respectivo processo administrativo, com as seguintes medidas mínimas:

I – notificação do empreendedor para apresentar, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, a relação de lotes já comercializados e o nome, qualificação e endereço completo dos respectivos promitentes-compradores;

II – encaminhamento ao empreendedor do relatório contendo os apontamentos técnicos indicativos das irregularidades detectadas na documentação, com prazo de defesa de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação;

§ 2º Deverá também ser notificado para apresentação de defesa o profissional que tiver concorrido para a elaboração dos documentos supostamente irregulares, além da notificação do respectivo conselho de classe representante da categoria profissional.



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 3º Concluído o processo e comprovada a má-fé dos responsáveis, serão aplicadas as seguintes penalidades, sem prejuízo da responsabilização civil e criminal:

I – cassação do alvará de urbanização ou do alvará de “habite-se”, só podendo prosseguir com o loteamento após aprovação de novo projeto, com as condicionantes e exigências da legislação vigente no momento da aprovação;

II – aplicação de multa, no valor correspondente a no mínimo 1.000 (mil) e no máximo 3.000 (três mil) UFPNs, fixada com base na gravidade e circunstâncias atenuantes e agravantes pontuadas no ato decisório que declarar a existência de responsabilidade;

III – encaminhamento dos documentos ao Ministério Público e ao conselho de classe ao qual estiver vinculado o profissional que concorreu para as irregularidades detectadas, para as providências que entenderem pertinentes.

§ 4º A aprovação de novo projeto fica condicionada à comprovação pelo empreendedor da oferta de caução correspondente ao valor já recebido dos promitentes-compradores relativo às unidades comercializadas, acrescido de 20,0% (vinte por cento).

§ 5º Deverá o Município adotar as medidas judiciais e administrativas necessárias a regularizar o loteamento, nos termos da legislação federal pertinente.

Art. 12. O art. 57, da [Lei Municipal nº 3.234, de 10.11.2008](#), passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 57. A responsabilidade do loteador pela segurança e solidez das obras de urbanização persistirá pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar da emissão do “habite-se” do loteamento, nos termos do Código Civil Brasileiro e do Código de Defesa do Consumidor.

Art. 13. O artigo 111, caput e incisos I e II, da [Lei Municipal nº 3.445, de 16.06.2010](#), passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 111. Serão Áreas de Proteção Ambiental – APA, sem prejuízo de outras classificações e restrições previstas em outras normas:

I - aquelas contíguas a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, conforme definição da legislação federal e estadual;



**MUNICÍPIO DE PONTE NOVA
ESTADO DE MINAS GERAIS**

II - aquelas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus) que equivale a 100,0% (cem por cento) na linha de maior declive;

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 15. Revogam-se as disposições contrárias.

Ponte Nova - MG, 3 de abril de 2019.

**Wagner Mol Guimarães
Prefeito Municipal**

**Sandra Regina Brandão Guimarães
Secretária Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico**

- Autor(es): Executivo PL nº 3.635/2019 de 21/02/2019
- Publicada em: 03/04/2019