



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS DE MINAS

LEI COMPLEMENTAR Nº 658, DE 2 DE MARÇO DE 2022.

Altera a Lei Complementar nº 216, de 4 de agosto de 2004, que “Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Território do Município de Patos de Minas e dá outras providências”.

O Povo do Município de Patos de Minas, Estado de Minas Gerais, por seus representantes, aprovou, e, eu em seu nome, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º O art. 4º da Lei Complementar nº 216, de 4 de agosto de 2004, passa a vigorar acrescido dos §§ 3º e 4º, com a redação seguinte:

“Art. 4º
.....

§ 3º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura, conforme definido no § 1º do art. 11 desta Lei e cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos para a zona em que se situe”.

§ 4º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.”

Art. 2º O parágrafo único do art. 6º da Lei Complementar nº 216, de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“ Art. 6º

Parágrafo único. Para loteamentos que contiverem áreas enquadradas como Área de Proteção Ambiental, conforme art. 10 da Lei Complementar Municipal nº 320, de 31 de dezembro de 2008, estas poderão ser computadas na porcentagem das áreas destinadas a equipamentos comunitários, desde que seja considerado 50% (cinquenta por cento) de sua área para o cálculo da porcentagem a ser transferida ao domínio público.”

Art. 3º O art. 10. da Lei Complementar nº 216, de 2004, passa a vigorar com a redação a seguir:

“Art. 10. A Prefeitura Municipal, quando necessário, tomará as iniciativas no sentido de promover a regularização de núcleos urbanos informais ou a execução de parcelamento do solo para habitação de interesse social, obedecendo as disposições da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e demais legislações pertinentes.”



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS DE MINAS

Art. 4º O parágrafo único do art. 14 da Lei Complementar nº 216, de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 14

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 04 (quatro) anos.”

Art. 5º O título da Seção IV, Capítulo II, da Lei Complementar nº 216, de 2004, passará a vigorar com a redação a seguir:

“ Seção IV Loteamento de Acesso Controlado ”

Art. 6º O art. 16 da Lei Complementar nº 216, de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 16. A implantação de loteamento de acesso controlado no Município de Patos de Minas obedecerá ao disposto nesta Lei e na legislação federal, estadual e municipal sobre parcelamento, zoneamento, uso e ocupação do solo e edificação, no que couber.

Parágrafo único. Para os fins desta lei, considera-se loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, para fins habitacionais, com a utilização das áreas destinadas às vias de circulação e de recreação pelos moradores, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.”

Art. 7º O art. 17 da Lei Complementar nº 216, de 2004, passa a vigorar com a redação seguinte:

“Art. 17. Serão admitidos loteamentos de acesso controlado cujo perímetro seja fechado com muros, cercas ou estrutura similar, que separe a área interna da externa, com pontos controlados de acesso, os quais deverão ter ligação direta para a via pública externa.

Parágrafo único. O fechamento deve ser construído com altura não superior a três metros, em material que proporcione estabilidade e segurança.”

Art. 8º A Lei Complementar nº 216, de 2004, fica acrescida do art. 17-A com a redação a seguir:

“Art. 17-A. No caso de novos loteamentos de acesso controlado será observado o limite máximo de 20 ha (vinte hectares) de área e testada para logradouro público não superior a 250 m (duzentos e cinquenta metros) lineares.”



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS DE MINAS

Art. 9º O art. 18 da Lei Complementar nº 216, de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 18. O parcelamento abrangerá a totalidade da gleba fechada, gerando unidades distintas da mesma forma que nos demais parcelamentos de solo urbano, sendo expressamente vedada a criação de qualquer espaço interno destinado à propriedade em comum ou reservado para parcelamento futuro.

§ 1º As áreas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, conforme definição constante do art. 16 da Lei Complementar nº 320, de 31 de dezembro de 2008, deverão situar-se lindeiras às vias e logradouros públicos externos ao loteamento.

§ 2º As vias internas do loteamento de acesso controlado deverão ser implantadas em conformidade com as exigências da legislação municipal para loteamentos abertos e de forma que permitam sua integração ao sistema já existente ou projetado de vias públicas da cidade.”

Art. 10. O *caput* e o § 1º do art. 19 da Lei Complementar nº 216, de 2004, passam a vigorar com a redação seguinte:

“Art. 19. Os moradores poderão fazer uso das vias internas de circulação, espaços livres, áreas verdes e áreas de equipamentos comunitários mediante outorga da concessão administrativa exclusivamente à associação de moradores que assuma por ordem e conta dos proprietários de lotes a responsabilidade pelas despesas e custos administrativos.

§ 1º Os custos e despesas decorrentes da administração e manutenção do uso serão rateados entre os proprietários de lotes, através da associação de moradores, na proporção das áreas respectivas, abrangendo a manutenção de todos os equipamentos e espaços internos do loteamento, tais como áreas verdes e de recreação, praças, redes de águas pluviais, sistema de canalização de gás, bem como assim as despesas com controle de entrada e saída de pessoas e veículos, arborização, capina, varrição, coleta de lixo, segurança e demais serviços necessários.”

.....

Art. 11. Ficam acrescidos os §§ 3º e 4º ao art. 19 da Lei Complementar nº 216, de 2004, com a redação a seguir:

“Art. 19

.....

§ 3º A associação poderá construir portarias, equipamentos sociais, de esporte e lazer nas áreas públicas, sem alteração do uso a que se destinam, desde que autorizados pelo Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS DE MINAS

§ 4º A qualquer tempo o Município poderá solicitar a utilização das áreas descritas no parágrafo anterior, sem qualquer tipo de indenização.”

Art. 12. O *caput* do art. 20 da Lei Complementar nº 216, de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 20. Será obrigatória, para análise, no pedido de diretrizes e no pedido de aprovação do loteamento de acesso controlado, a apresentação de instrumento contendo as condições de uso e restrições urbanísticas que regerão o uso do loteamento, as condições de credenciamento da associação de moradores para gestão do uso concedido, a obrigatoriedade do rateio das despesas administrativas entre os adquirentes de lotes e respectivos sucessores, enquanto perdurar a condição de loteamento de acesso controlado.”

.....

Art. 13. O art. 21 da Lei Complementar nº 216, de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 21. Quando da averbação do loteamento de acesso controlado junto ao Cartório de Registro de Imóveis deverá o empreendedor averbar, ainda, o instrumento contendo as condições especiais de uso e restrições urbanísticas, bem como o estatuto ou regimento da associação de moradores.”

Art. 14. O art. 22 da Lei Complementar nº 216, de 2004, passa a vigorar com a redação seguinte:

“Art. 22. A modalidade de loteamento de acesso controlado se aplicará unicamente a loteamentos futuros, vedada expressamente a extensão de seus efeitos a loteamentos comuns já existentes e implantados, ressalvado o caso de ser a concessão administrativa requerida pela totalidade dos proprietários de determinada área, de ser tecnicamente viável, não prejudicar direitos de terceiros, e atender ao interesse público.

Parágrafo único. A concessão administrativa a loteamentos comuns já existentes levará em consideração a localização e as características urbanísticas favoráveis, levantados em laudo técnico pela Secretaria Municipal de Planejamento, sendo admitido o fechamento do perímetro, conforme art. 17 desta Lei, em terreno próprio e às expensas dos proprietários.”

Art. 15. O art. 23 da Lei Complementar nº 216, de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 23. Fica o Poder Executivo autorizado, nos termos da Lei Orgânica do Município, para os fins previstos nesta seção, independentemente de concorrência pública, a outorgar concessões administrativas de uso de vias de circulação, áreas livres e comuns e áreas verdes, exclusivamente a sociedade civis constituídas pelos adquirentes de lotes em loteamentos de acesso controlado.”



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS DE MINAS

Art. 16. Fica acrescida a “Seção V” ao Capítulo II da Lei Complementar nº 216, de 2004, com os seguintes artigos e redação:

“ Seção V Condomínio de Lotes ”

“Art. 23-A. A instituição de condomínios de lotes, conforme art. 1.358-A da Lei Federal 10.406/2002 (Código Civil), obedecerá às Leis Federais nº 4.591/1964 (Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias), 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano), 10.406/2002 (Código Civil), 13.465/2017 (Reurb) e demais legislações municipais, no que couber, e aos termos desta Lei referentes ao parcelamento do solo.

§ 1º Excluem-se do disposto no caput, os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas 2 (duas) edificações de habitação unifamiliar.

§ 2º Deve-se obedecer aos mesmos critérios de loteamento de acesso controlado, no que diz respeito ao limite de área e de testada para logradouro público externo, conforme art. 17-A.

§ 3º O Município poderá excepcionar o disposto no § 2º para situações em que os condomínios a serem implantados em zonas já estruturadas urbanisticamente, onde a rede viária existente tornar inadequadas as dimensões de testada e de áreas máximas.

§ 4º O condomínio de lotes somente será admitido dentro do perímetro urbano.

Art. 23-B. Os condomínios de lotes deverão destinar, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba para áreas de uso comum dos condôminos.

Art. 23-C. Da área a que se refere o art. 23-B deverá ser destinada, no mínimo, 15% da área da gleba para áreas livres, equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º A área que trata o caput poderá ser reservada em local fora da gleba do condomínio, substituída por benfeitorias ou convertidas em moeda corrente nacional para aquisição pelo Município de outras áreas, desde que, qualquer uma destas possibilidades seja de interesse do Município, baseando suas avaliações ao valor venal do imóvel a ser reservado no local do empreendimento.

§ 2º Não se enquadram nas exigências do caput deste artigo os condomínios implantados em glebas com área inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados).

§ 3º Para condomínios e lotes que contiverem áreas enquadradas como Área de Proteção Ambiental, será utilizado o mesmo critério dos loteamentos, conforme parágrafo único do art. 6º desta Lei.”



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS DE MINAS

Art. 23-D. Não será permitida a implantação de condomínios de lotes nos terrenos e condições descritos no art. 8º desta Lei.

Art. 23-E. A unidade autônoma do condomínio de lotes deverá respeitar a área mínima do lote e destinação estabelecidos para loteamentos nos padrões de parcelamento do solo.

Art. 23-F. Nos condomínios de lotes será observado o limite máximo de 20 ha (vinte hectares) de área e testada para logradouro público não superior a 250 m (duzentos e cinquenta metros).

Art. 23-G. Nos condomínios de lotes deverão ser implantados todos os serviços de infraestrutura previstos para loteamentos, conforme art. 11 desta Lei.

Art. 23-H. O condomínio de lotes deverá obedecer ao sistema viário existente ou previsto pelo Município, o qual não poderá ser prejudicado, devendo sua hierarquia ser mantida e atendida.

Parágrafo único. Poderão ser requeridas novas vias públicas ao entorno do condomínio para preservar a continuidade viária, a critério do Município.

Art. 23-I. As vias internas do condomínio de lotes deverão ser implantadas em conformidade com as exigências para loteamentos, conforme disposto nesta lei e demais legislações municipais, no que couber.

Art. 23-J. Quando a gleba do condomínio de lotes não for atendida por acesso e infraestrutura urbana, estes serão implantados pelos condôminos, devendo os projetos técnicos para sua implantação ser, previamente, submetidos e aprovados pelas empresas concessionárias de serviço público.

Art. 23-K. A manutenção dos serviços de infraestrutura, bem como a manutenção dos demais equipamentos (áreas verdes e de recreação, praças, dentre outros) e serviços (limpeza, capina, poda, varrição, coleta de lixo, segurança e outros necessários), internos ao condomínio, ficará a cargo dos seus condôminos.

Art. 23-L. Serão admitidos condomínios de lotes cujo perímetro seja fechado e o acesso seja restrito.

§ 1º A restrição de acesso a que se refere o caput deste artigo não se aplica a Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, membros das Forças Armadas e demais servidores públicos federais, estaduais e municipais, de qualquer esfera do Poder, desde que no exercício de suas funções.

§ 2º O fechamento em torno do condomínio deve ser construído com altura não superior a três metros, em material que proporcione estabilidade e segurança.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS DE MINAS

Art. 23-M. Antes da elaboração do projeto do condomínio de lotes, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina diretrizes para uso e ocupação do solo, do sistema viário, das áreas a serem destinadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando para esse fim, requerimento e planta do terreno conforme disposições nos incisos I a VI do art. 13 desta Lei.

Art. 23-N. A Prefeitura Municipal informará nas plantas e documentos apresentados junto com o requerimento, de acordo com o planejamento urbano municipal, as diretrizes para implantação do condomínio de lotes, conforme disposto no art. 14 desta Lei.”

Art. 17. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Patos de Minas, 2 de março de 2022, 134º ano da República e 154º ano do Município.


Luís Eduardo Falcão Ferreira
Prefeito Municipal