

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA N° 028 DE 22 DE AGOSTO DE 2025

"Dispõe sobre o loteamento residencial de acesso controlado no Município de Itapeva e dá outras providências."

O Excelentíssimo Prefeito do Município de Itapeva/MG, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Itapeva/MG aprovou e ela sanciona a seguinte LEI:

Art. 1º Fica facultado a constituição de loteamentos residenciais de acesso controlado no Município de Itapeva, cujo fechamento do perímetro do loteamento ocorrerá desde que observadas as regras e diretrizes previstas na presente Lei.

Art. 2º Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar o uso de que trata o art. 4º desta Lei, por meio de permissão, nos seguintes termos:

I - a permissão de uso será outorgada à entidade representativa dos moradores do loteamento que represente a maioria absoluta dos proprietários de lotes ou, conforme o caso, ao proprietário da área loteada ou do loteador.

II - a aprovação do fechamento e a permissão de uso serão formalizadas por Decreto Municipal.

III - a outorga da permissão de uso deverá constar do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O Decreto Municipal de outorga da permissão de uso deverá dispor sobre todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens e equipamentos públicos.

Art. 3º São requisitos para o fechamento:

I - ser o loteamento aprovado e registrado nos termos da Lei Federal 6.766/79 e Lei Municipal 1.249/2013.

II - autorização do Poder Executivo, por meio de decreto, após regular aprovação de projeto específico com indicação da área a ser fechada.

III - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista na legislação municipal;

CABINETE DO PREFEITO

IV - as vias externas do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local;

V - vedado o fechamento se as vias internas forem consideradas necessárias para a ligação viária entre bairros vizinhos, quando inexistentes outras que possibilitem o acesso;

VI - vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados;

VII - o fechamento do perímetro não poderá obstruir vias rurais pertencentes ao sistema viário municipal;

Parágrafo único. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, e urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 4º O Poder Executivo expedirá permissão de uso em favor de entidade representativa dos moradores do loteamento ou, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato, do proprietário da área loteada ou do loteador, referente às vias de circulação interna previstas na instituição do parcelamento do solo.

Parágrafo único. A entidade representativa dos moradores do loteamento poderá ser constituída sob a forma de associação civil, sem fins lucrativos, com explícita definição de responsabilidade pela administração das áreas públicas do sistema viário interno.

Art. 5º As áreas destinadas aos equipamentos públicos comunitários sobre as quais não incidirá permissão de uso serão definidas no processo de aprovação do fechamento, devendo ser assegurado o acesso ao público em geral e ficarão sob responsabilidade da entidade representativa dos moradores do loteamento ou do proprietário da área loteada ou do loteador, conforme o caso, até que o Poder Executivo exerça plenamente esta função.

Art. 6º A área máxima do loteamento de acesso controlado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre de acordo diretrizes a serem estabelecidas administrativamente.

§ 1º As diretrizes viárias serão expedidas pelo órgão competente e definirão as vias que deverão ficar fora do perímetro fechado.

§ 2º Quando as diretrizes viárias definidas pelo Poder Executivo seccionarem a gleba objeto do projeto de loteamento fechado, deverão essas

GABINETE DO PREFEITO

vias ficar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

§ 3º O indeferimento do pedido para aprovação do fechamento de loteamento deverá ser motivado e fundamentado de acordo com razões técnicas apontadas pelos órgãos competentes.

Art. 7º Será de responsabilidade da entidade representativa dos moradores do loteamento ou, conforme o caso, do proprietário da área loteada ou do loteador, a obrigação de desempenhar:

I - os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;

II - a manutenção, limpeza e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito após a aprovação do órgão de trânsito competente;

III - a coleta de resíduos nas vias internas do loteamento e no acondicionamento adequado na entrada do loteamento, conforme normas pertinentes, para posterior coleta pública;

IV - a guarda de acesso às áreas fechadas do loteamento e a vigilância das áreas comuns internas, que podem ser controladas por meio de implantação de circuito interno de vigilância;

V - a manutenção e conservação da rede de iluminação pública, bem como o reembolso, à Prefeitura Municipal, dos custos referentes ao consumo de energia elétrica dos pontos de luz existentes nas áreas públicas internas ao loteamento, na forma definida em Lei Municipal;

VI - a manutenção das redes públicas de água, esgoto e galerias pluviais;

VII - outros serviços que se fizerem necessários, conforme definido no processo de aprovação do fechamento.

§ 1º Os serviços de manutenção da área pública fechada deverão ser identificados por termo de compromisso firmado pela entidade representativa dos moradores do loteamento ou, conforme o caso, do proprietário da área loteada ou do loteador.

§ 2º Eventuais obras de melhoria a serem executadas nos espaços públicos internos à área fechada deverão ser precedidas de solicitação de licença mediante ofício ao órgão municipal competente, acompanhado dos projetos técnicos e memorial descritivo, devendo o referido órgão, no caso de deferimento, indicar um engenheiro fiscal para o acompanhamento da execução de tais obras.

GABINETE DO PREFEITO

§ 3º A implantação e manutenção de paisagismo e melhorias em geral das áreas verdes e de lazer, sob responsabilidade da entidade representativa dos moradores do loteamento ou, conforme o caso, do proprietário da área loteada ou do loteador, deverá ser submetida à prévia aprovação e fiscalização do órgão ambiental competente.

§ 4º Compete à entidade representativa dos moradores do loteamento ou, conforme o caso, ao proprietário da área loteada ou do loteador garantir a ação e o acesso livres e desimpedidos das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população.

Art. 8º Caberá ao Poder Executivo a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens e equipamentos públicos.

Art. 9º Quando a entidade representativa dos moradores do loteamento ou o proprietário da área loteada ou do loteador se omitirem na prestação desses serviços e ou houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, o Poder Executivo assumi-los-á, determinando o seguinte:

I - cassação da permissão de uso dos bens públicos e da aprovação do fechamento do loteamento;

II - pagamento de multa correspondente a 01 (um) UFMI - Unidade Fiscal do Município de Itapeva por metro quadrado de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento de acesso controlado, cuja responsabilidade pelo pagamento será solidária da entidade representativa dos moradores do loteamento ou do proprietário da área loteada ou do loteador.

§ 1º A retirada de benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, será de responsabilidade da entidade representativa dos moradores do loteamento ou do proprietário da área loteada ou do loteador e correrão às suas expensas.

§ 2º Se os serviços não forem executados nos prazos determinados pelo Poder Executivo, este os realizará e cobrará as despesas dos proprietários ou da entidade representativa dos moradores do loteamento ou do proprietário da área loteada ou do loteador, podendo inscrever os valores devidos em dívida ativa, se houver inadimplência.

Art. 10. O acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes nas respectivas áreas fechadas deve ser garantido mediante simples identificação ou cadastramento, não podendo ocorrer restrição à entrada e circulação.

§ 1º Para fins de identificação dos entrantes, a entidade representativa dos moradores do loteamento ou, conforme o caso, o proprietário da área

GABINETE DO PREFEITO

loteada ou do loteador poderá construir portaria na entrada do loteamento de acesso controlado, desde que dentro do alinhamento dos muros.

§ 2º A portaria a que se refere o parágrafo anterior poderá ser constituída por cancelas, guaritas, circuito interno de TV e outros meios de identificação para controle de automóveis e pessoas.

Art. 11. As despesas com o fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da entidade representativa dos moradores do loteamento ou, conforme o caso, do proprietário da área loteada ou loteador.

Art. 12. As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas por esta Lei, pelo Código de Obras, pelo Código de Posturas, no que couber.

Art. 13. Após a publicação do Decreto Municipal de outorga de permissão de uso, a utilização das áreas públicas internas do loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes e encargos da permissão de uso, poderão ser objeto de regulamentação própria emitida pela entidade representativa dos moradores do loteamento ou pelo proprietário da área loteada ou do loteador, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

Parágrafo único. A entidade representativa dos moradores do loteamento ou o proprietário da área loteada ou do loteador deverá providenciar, com base no disposto na parte final do art. 246 da Lei dos Registros Públicos, a averbação do regulamento a que se refere o caput deste artigo na matrícula do imóvel onde o loteamento estiver registrado.

Art. 14. Quando da descaracterização do loteamento de acesso controlado com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas reintegrarão automaticamente o sistema viário e o sistema de áreas verdes e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus à Municipalidade, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da entidade representativa dos moradores do loteamento ou, conforme o caso, do proprietário da área loteada ou do loteador.

Art. 15. O Poder Executivo, por razões de interesse público, pode intervir nas áreas de lazer e de circulação e nos espaços para equipamentos públicos e comunitários.

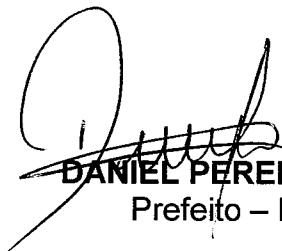
Art. 16. A entidade representativa dos moradores do loteamento ou, conforme o caso, o proprietário da área loteada ou do loteador deverá afixar em lugar visível, na entrada do loteamento fechado, placa padronizada pelo Poder Público que deverá ser resistente às condições climáticas com os seguintes dizeres: "(denominação do loteamento) PERMISSÃO DE USO

GABINETE DO PREFEITO

REGULAMENTADA PELO DECRETO MUNICIPAL (nº e data), NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano), OUTORGADA À (nome do proprietário da área loteada ou do loteador ou razão social da associação, nº do CNPJ e/ou Inscrição Municipal, nº do processo de aprovação do loteamento)."

Art. 17. A permissão de uso outorgada e o fechamento da área poderão ser revogados a qualquer momento pelo Poder Executivo, se houver interesse público, sem implicar em qualquer ressarcimento ou gerar indenização, seja a que título for.

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.



DANIEL PEREIRA DO COUTO
Prefeito – Itapeva/MG

Itapeva, 22 de agosto de 2025.

GABINETE DO PREFEITO

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente

Nobres Vereadores,

O presente Projeto de Lei visa regulamentar a criação de loteamentos residenciais de acesso controlado no município de Itapeva. A proposição se justifica pela necessidade de atender à crescente demanda da população por maior segurança e qualidade de vida, ao mesmo tempo em que se estabelecem diretrizes claras para a permissão e fiscalização desses empreendimentos, assegurando o interesse público e o cumprimento das legislações urbanísticas.

O projeto se baseia na Lei Federal nº 13.465/2017, que alterou a Lei Federal nº 6.766/79, a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, para incluir a figura do loteamento de acesso controlado. Essa atualização legislativa reconheceu a legitimidade desses empreendimentos, desde que a permissão de acesso seja controlada, e não impedida, e que as vias e áreas públicas permaneçam sob domínio e fiscalização do poder público.

Principais pontos:

- **Segurança e Qualidade de Vida:** A principal motivação dos moradores ao buscar a criação de loteamentos de acesso controlado é a melhoria da segurança. O controle de acesso e a vigilância interna contribuem para a redução da criminalidade, proporcionando um ambiente mais tranquilo e seguro para as famílias. Além disso, a gestão compartilhada de áreas comuns fomenta o senso de comunidade e a manutenção de um espaço urbano de alta qualidade.
- **Parceria Público-Privada na Manutenção:** O projeto de lei propõe um modelo de **parceria entre o Poder Executivo e as entidades representativas dos moradores**, como associações de bairro. Essa parceria transfere a responsabilidade e os custos da manutenção de serviços essenciais, como limpeza, iluminação, e conservação das vias internas, da prefeitura para a entidade, resultando em uma gestão mais eficiente e na redução de custos para o município. O texto legal especifica claramente as obrigações dos moradores, liberando recursos públicos para outras prioridades.
- **Controle e Fiscalização pelo Poder Público:** A lei garante que o poder público municipal mantenha o controle e a fiscalização sobre as áreas do loteamento. As vias e áreas públicas, embora de uso controlado, permanecem como bens públicos. O município poderá intervir em caso de descumprimento das regras, revogando a permissão de uso e

GABINETE DO PREFEITO

aplicando sanções. Isso assegura que não haja privatização do espaço público e que o interesse coletivo seja preservado.

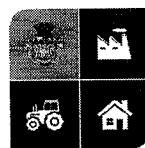
- **Harmonização com a Legislação Existente:** O projeto alinha-se às normas federais e municipais, como a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal nº 6.766/79). A proposta estabelece que o fechamento só pode ser autorizado se as vias internas não forem essenciais para a ligação viária entre bairros, evitando a criação de "muros" urbanos que prejudiquem a circulação e o fluxo de pedestres e veículos. Além disso, garante o acesso de pedestres, prestadores de serviço e autoridades, mediante simples identificação.

Em suma, este projeto de lei não apenas atende a uma demanda legítima da sociedade por maior segurança e qualidade de vida, mas também fortalece o planejamento urbano e a gestão municipal. Ao estabelecer regras claras, equilibradas e fiscalizáveis, a proposta de lei permite o desenvolvimento de um modelo de moradia moderno, que beneficia tanto os moradores dos loteamentos quanto o conjunto da população do município de Itapeva, que se beneficiará da melhoria da infraestrutura urbana sem custos adicionais.

Dante do exposto, contamos com a análise e aprovação dos nobres vereadores.

Atenciosamente,


DANIEL PEREIRA DO COUTO
Prefeito – Itapeva/MG



Ofício : 181/2025/GAB.

Assunto : Expediente =(Encaminha) – Projeto de Lei

Assinatura

Itapeva/MG., 22 de agosto de 2025

Senhor Presidente,

Vimos à presença de Vossa Senhoria e dos Dignos Vereadores que compõem essa Egrégia Câmara Municipal, com o objetivo de encaminhar Projeto de Lei que:

"Dispõe sobre o loteamento residencial de acesso controlado no Município de Itapeva e dá outras providências."

Para melhor análise da proposta encaminhamos a justificativa necessária à sua apresentação, no sentido de que a mesma faça parte integrante do "Projeto de Lei" ora apresentado.

Na oportunidade, apresento meus protestos de elevada estima e /
distinta consideração.

Atenciosamente,

Alexandre Ribeiro de Patto

Chefe de Gabinete

Protocolado em

290/2025

Sob N°:

290/2025

CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Assinatura

Ao Exmo Sr.

Tony Sandro de Lima

MD. Presidente da Câmara

ITAPEVA / MG