MATIAS BARBOSA
PREFEITURA
Procuradoria

PL 54

MENSAGEM N.º 07/2023

Matias Barbosa, 04 de abril de 2023.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Encaminho à análise e votação desse Egrégio Poder Legislativo, Projeto de Lei que visa criar a figura do Loteamento de Acesso Controlado e excepcionalizar os condomínios de lotes.

Não há na Lei nº 237 de 18 de novembro de 1985, qualquer menção à figura dos loteamentos de acesso controlado. A figura dos loteamentos de acesso controlado é uma realidade no urbanismo contemporâneo, especialmente considerando a segurança de seus moradores.

A regulamentação ora proposta visa, portanto, viabilizar a implantação deste tipo de solução urbanística, preconizando algumas previsões importantes acerca do uso de ferramentas de tecnologia de informação e comunicação para o controle do acesso, a necessidade de esse controle ser executado por associação de proprietários e moradores e a possibilidade da execução de atividades de apoio aos serviços públicos no loteamento.

Na expectativa da aprovação do presente Projeto de Lei, submeto-o à apreciação dos i. Edis.

Na oportunidade, renovo os protestos de elevada estima e consideração.

CARLOS ROBERTO MENDES LOPES
Prefeito Municipal

— Recebemos —
MATIAS BARBOSA, 06 de ABRIL de 2023
CÂMARA MUNICIPAL DE MATIAS BARBOSA

LEI Nº_____, DE_____DE_____.

DISPÕE SOBRE O LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO E CONDOMÍNIO DE LOTES NO MUNICÍPIO DE MATIAS BARBOSA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo do Município de Matias Barbosa, por seus representantes, decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

Loteamento de Acesso Controlado e Condomínio de lotes

Art. 1 - O loteamento de acesso controlado e o condomínio de lotes somente serão autorizados nas zonas onde se permitam o uso habitacional, assim definidos na Lei Municipal de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento.

Art. 2 - O loteamento de acesso controlado e o condomínio de lotes previstos nesta Lei não poderão prejudicar o acesso público até margens de rios, canais e outros recursos hídricos públicos, sem prejuízo das reservas das faixas de domínio público e não edificáveis, nos termos da legislação vigente.

Parágrafo único. Caso o poder público não consiga acessar o corpo hídrico por acesso externo ao condomínio, fica ressalvado o direto de acesso por vias internas do condomínio.

Art. 3 - É vedado impedir ou restringir o acesso ao loteamento de acesso controlado e ao condomínio de lotes às 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.

Art. 4 - Qualquer construção somente poderá ser iniciada no loteamento de acesso controlado ou no condomínio de lotes após aprovação do projeto e concessão dos respectivos alvarás, sem prejuízo de outras exigências administrativas e do exercício do poder de fiscalização.

Parágrafo único. As construções deverão obedecer às disposições dos regulamentos do loteamento de acesso controlado e do condomínio de lotes, se houver, que poderão fixar regras arquitetônicas e construtivas mais exigentes que aquelas previstas na legislação.

Art. 5 - Sem prejuízo as demais legislações, para a aprovação os projetos deverão observar as seguintes disposições:

I - atendam a todos os requisitos de loteamento previstos nesta Lei, ressalvadas as disposições específicas previstas neste capítulo;

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 loteamento de acesso controlado ou do condomínio de lotes;

IV - o cumprimento pela entidade representativa dos proprietários, titulares de direitos e moradores ou dos condôminos das obrigações previstas nas legislações municipais, estaduais e federais pertinentes;

V - fechamento do perímetro do loteamento de acesso controlado e do condomínio de lotes, podendo o poder público impor restrições quanto ao tipo e forma de fechamento, para garantir a segurança pública;

VI - os equipamentos comunitários e áreas institucionais estejam fora do limite de fechamento e sem restrições de acesso;

VII - as portarias de acesso ao loteamento de acesso controlado ou ao condomínio de lotes:

a) estejam contempladas no projeto para prévia aprovação pelo órgão municipal competente;

b) permitam acesso ao sistema viário e possuam altura e largura compatíveis com a circulação de veículos de grande porte.

Art. 6 - A Administração Pública poderá, sem restrições, fiscalizar as obras realizadas no loteamento de acesso controlado ou no condomínio de lotes, bem como as condições das vias, praças e demais bens públicos neles existentes e quaisquer alterações ao projeto, a qualquer tempo, deverão ser submetidas a prévia autorização pelo poder público e observar as normas vigentes na data do requerimento.

Loteamento de Acesso Controlado

Art. 7 - Considera-se Loteamento de Acesso Controlado (LAC), o parcelamento com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não residentes, sem prejuízo de outras exigências da legislação federal e estadual.

Parágrafo único. É vedado impedir ou restringir o acesso ao LAC a pessoa não residente, desde que devidamente identificada, independentemente do meio de locomoção ou de transporte.

Art. 8 - Além das obrigações previstas nos Art. 1 a 6 desta Lei, para a aprovação da proposta de Loteamento de Acesso Controlado é obrigatória:

I - a constituição de entidade representativa dos proprietários, titulares de direitos e moradores, sem fins econômicos, observando as regras contidas nesta Lei e demais normas pertinentes;

II - sejam desempenhados pela entidade representativa dos proprietários, titulares de direitos e moradores os serviços públicos municipais e a manutenção das áreas comuns, conforme a seguir:

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

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

c) distribuição das correspondências e encomendas no interior do LAC, salvo se prestados pela empresa de Correios ou outra instituição pública ou privada, de forma regular;

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

§ 1° As áreas públicas que serão objeto de manutenção, serão definidas por ocasião da aprovação do loteamento, e compete ao Município determinar, aprovar e fiscalizar as obras necessárias à manutenção.

§ 2° 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.

§ 3° Os proprietários de imóveis, titulares de direitos e moradores dos imóveis situados no interior do LAC sujeitam-se à normatização e à disciplina constantes nesta Lei, no regulamento do loteamento, se houver, e no ato constitutivo da entidade representativa, e as despesas necessárias para suportar o cumprimento das obrigações legais previstas e para consecução dos seus objetivos serão fixadas em cotas individuais, conforme legislações municipais, estaduais e federais pertinentes.

§ 4º São de propriedade do Município os equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público, a partir da data do registro do loteamento.
Art. 9 - A extinção, dissolução ou desvio de finalidade da entidade, bem como a alteração de destinação do bem público e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei, serão apuradas mediante regular processo administrativo, com garantia do contraditório e ampla defesa, implicando:

I - Na hipótese de alteração de destinação do bem público e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei:

a) advertência e notificação à entidade, fixando prazo para regularização, observas as disposições e prazos previstos como regra geral no Código Municipal de Posturas;

b) imposição de multa incidente sobre todos os lotes do LAC, cujo valor será fixado em 2,0% (dois por cento) do valor venal de cada imóvel, caso não sanadas as irregularidades, respondendo a entidade representativa de proprietários de imóveis, titulares de direitos e moradores pelo pagamento do valor global da multa e cada proprietário, de forma solidária, pelo pagamento da multa referente ao seu imóvel;

II - na ocorrência de reiteradas reincidências no cometimento das infrações previstas no inciso I deste artigo, ou descumprimento do prazo fixado para regularização, ou ainda, no caso de extinção dissolução ou desvio de finalidade da entidade:

a) extinção da característica de Loteamento de Acesso Controlado, com abertura imediata das portarias e demais pontos de controle de acesso;

b) retirada das benfeitorias, tais como fechamentos e portarias, no prazo máximo de 2 (dois) meses, sob responsabilidade da entidade representativa de proprietários de imóveis, titulares de direitos e moradores.

§ 1º Não cumprido o disposto no inciso II, alínea "b", do caput deste artigo, o Município promoverá a abertura das portarias e demais pontos de controle de acesso, cabendo aos proprietários dos lotes o ressarcimento de todos os custos respectivos.

§ 2º A multa prevista no inciso I, alínea "b", do caput deste artigo deverá ser paga em até 30 (trinta) dias, a contar da intimação do responsável, sob pena de cobrança administrativa ou judicial, observadas as disposições do Código Tributário Municipal, inclusive quanto às regras de parcelamento.

Art. 10 – A aprovação do Loteamento de Acesso Controlado, assim como sua regulamentação, será feita através de Decreto Municipal.

Art. 9 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Matias Barbosa – MG,_____de _____de 2023

CARLOS ROBERTO MENDES LOPES
Prefeito Municipal