



LEI Nº 043, PROMULGADA EM 28 DE MAIO DE 2019.

**DISPÕE SOBRE OS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO
E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A Câmara Municipal de Nova Lima, por seus representantes aprova e a Mesa Diretora promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica autorizada, no Município de Nova Lima, a implantação de loteamentos de acesso controlado.

§1º - Considera-se loteamento de acesso controlado, 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 normal, com controle de acesso de não moradores e/ou fechamento de seu perímetro.

§2º - Fica vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, ficando autorizada a solicitação de documentos de identificação e devidas licenças do Poder Público para o acesso de veículos especiais, tais como máquinas carregadeiras, moto niveladoras, perfuratrizes de poços artesianos, caminhões especiais e outros.

§3º - O Município de Nova Lima poderá limitar a área contínua total do loteamento de acesso controlado, bem como a distância mínima entre loteamentos fechados com a finalidade de garantir a continuidade do sistema viário.

§4º - Quando da aprovação do loteamento de acesso controlado, o sistema viário, as áreas verdes e as áreas institucionais passarão para o domínio do Município, devendo o uso privativo destes locais ser outorgado mediante Concessão de Direito Real de Uso em favor do loteador ou Entidade representativa devidamente instituída, nos termos do art. 36-A da Lei Federal nº 6.766/79, em caráter não exclusivo.

§5º - A proposta de acesso controlado será apresentada pelo loteador no mesmo requerimento de aprovação do projeto de loteamento.

§6º - Uma vez aprovada a proposta de acesso controlado, as obrigações dela decorrentes constarão da promessa de compra e venda que o loteador apresentar aos promissários compradores.

Art. 2º Aplicam-se aos loteamentos de acesso controlado os requisitos e procedimentos prescritos no Plano Diretor do Município e em toda a legislação urbanística, ambiental e de posturas municipal, inclusive quanto aos índices urbanísticos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, o disposto no Código de Obras e as regras sobre o sistema viário municipal.

Alcel

Art. 3º Os projetos de loteamentos de acesso controlado observarão também os seguintes requisitos, para fins de sua aprovação:

I - não prejudicar a continuidade da malha viária urbana, principalmente no que se refere às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras de interligação entre bairros ou zonas do Município;

II - caso optem por fechar o perímetro do loteamento com muro ou alambrado, deverão ser observadas as prescrições apontadas pelo órgão competente para tal fim;

III - submeter à apreciação e aprovação pelo órgão competente da Prefeitura, projeto de portaria, guarita ou cancela nos acessos principais, bem como projeto de sua manutenção;

IV - não prever ou implantar vias de circulação ou benfeitorias embaixo de linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão ou sobre formações naturais de escoamento pluvial em fundos de vale;

V - permitir a fiscalização pelos agentes públicos das condições das vias e praças e das demais manutenções necessárias aos bens de uso comum, que tenham sido objeto de Concessão de Direito Real de Uso, submetendo à aprovação pelo Município de quaisquer alterações ao projeto original do loteamento.

Art. 4º Os loteamentos aprovados já existentes que se identificam como condomínios, poderão adotar a forma de acesso controlado, desde que respeitados todos os requisitos desta Lei e também ao seguinte:

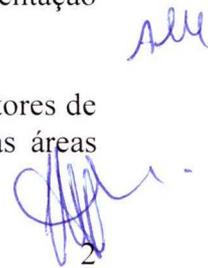
I - as portarias, guaritas e cancelas para estabelecimento do acesso controlado serão autorizadas pelo Departamento responsável da Prefeitura, mediante apresentação de projeto específico, que atenda às orientações expedidas pelo órgão técnico municipal competente, mesmo quando implantados em área de propriedade privada;

II - não construir ou manter, nas áreas públicas concedidas, instalações ou equipamentos que contrariem a sua finalidade comunitária.

Parágrafo único - O Município preservará direitos já consolidados de Entidades representativas devidamente constituídas, adquirentes de imóveis e moradores, em razão de legítimas expectativas produzidas nas aprovações de loteamentos fechados, cujo modelo constante em seus atos, sobretudo no contrato padrão que compõe o procedimento de parcelamento, fez alusão ao regime de gestão por associações de proprietários, equiparando o loteamento aprovado, explícita ou implicitamente, ao instituto do condomínio.

Art. 5º Parte das áreas públicas (ruas, praças, áreas institucionais, equipamentos comunitários e áreas verdes) poderá ser objeto de Concessão de Direito Real de Uso, em caráter não exclusivo, mediante outorga a uma entidade organizada para representação dos proprietários e moradores.

Parágrafo único - Fica vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados ao uso das áreas públicas de uso comum objeto de Concessão de Direito Real de Uso.





Art. 6º Do instrumento de Concessão de Direito Real de Uso deverão constar todos os encargos da Entidade representativa, relativos aos bens públicos em causa, devendo, no mínimo observar:

- I - atendimento às finalidades estabelecidas no instrumento de Concessão de Uso, relativamente a cada bem objeto da permissão;
- II - informação ao Município sobre qualquer infração ou descumprimento do Código de Trânsito Brasileiro.

Parágrafo único - As obrigações de manutenção e conservação de vias de circulação, arborização, calçamento, manutenção das áreas verdes contidas em seus limites, sinalização de trânsito, coleta e remoção de lixo domiciliar e limpeza de vias, bem como a manutenção da iluminação das vias são de responsabilidade do Município.

Art. 7º O instrumento de Concessão do Direito Real de Uso poderá ser rescindido unilateralmente pelo Município nas seguintes hipóteses:

- I - vedação de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, previamente identificados ou cadastrados;
- II - dissolução da entidade beneficiária;
- III - alteração da finalidade das áreas públicas;
- IV - realização de benfeitorias nas áreas públicas concedidas sem prévia e expressa autorização do Município;
- V - quando a entidade beneficiária se omitir dos serviços de conservação e manutenção previstos no respectivo instrumento de Concessão de Direito Real de Uso, se for o caso;
- VI - quando do descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas no instrumento de concessão e nesta Lei.

§1º - A rescisão unilateral não implicará em indenização à Entidade representativa de qualquer benfeitoria ou despesa efetuada para manutenção e conservação das áreas públicas, ainda que necessária.

§2º - A rescisão da Concessão do Direito Real de Uso implicará na perda do caráter de loteamento de acesso controlado, possibilitando a abertura imediata das vias.

Art. 8º 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.

Parágrafo único - Poderá haver a circulação de veículos de concessionárias ou permissionárias de transporte público coletivo ou individual de passageiros, nas vias de circulação do loteamento de acesso controlado, independente da identificação de cada um dos passageiros.

Art. 9º O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, após a sua publicação.



Parágrafo único - Os Decretos de Permissão de Uso emitidos antes da entrada em vigor desta lei em favor da Associação de Moradores de Condomínios ou entidades congêneres serão revistos e adaptados a esta lei a partir da sua regulamentação.

Art. 10. Revogadas as disposições em contrário, esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paço do Legislativo Dr. Sebastião Fabiano Dias, em 28 de maio de 2019.

FAUSTO NIQUINI FERREIRA
Presidente

ALESSANDRO LUIZ BONIFACIO
Vice-Presidente

ÁLVARO ALONSO PEREZ MORAIS DE AZEVEDO
Secretário