



PREFEITURA MUNICIPAL DE JEQUITIBÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

MENSAGEM Nº 22/2021

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores.

Submeto à apreciação desta Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei Complementar, o qual "DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO NO MUNICÍPIO DE JEQUITIBÁ DE LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO NO PERÍMETRO URBANO E AREA DE EXPANSÃO URBANA MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

A figura jurídica do loteamento de acesso controlado foi inserida na legislação federal regulamentadora de parcelamento do solo, Lei Federal nº 6.766/79, por meio da Lei Federal nº 13465/2017. Estabelecendo que essa modalidade é aquela "cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Público municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados".

Desta feita, o incluso projeto de lei visa regulamentar no âmbito do Município de Jequitibá os loteamentos de acesso controlado, estabelecendo os parâmetros e as regras para a instituição.

Ressaltamos que visa, também, oportunizar aos loteamentos urbanos já aprovados no município a conversão para a modalidade de loteamento de acesso controlado.

Assim sendo, esperando a atenção e aprovação do presente Projeto de Lei pelos ilustres membros deste poder, subscrevo-me.

Atenciosamente,

Jequitibá, 27 de julho de 2021.


Luiz Carlos Pinheiro
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL
JEQUITIBÁ
CIDADE LINDA PARA SE VIVER
Adm. 2021/2024



PREFEITURA MUNICIPAL DE JEQUITIBÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 22/2021

DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO NO MUNICÍPIO DE JEQUITIBÁ DE LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO NO PERÍMETRO URBANO E ÁREA DE EXPANSÃO URBANA MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito do Município Jequitibá faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele promulga e sanciona a presente Lei:

Art. 1º Fica autorizado no perímetro urbano ou no perímetro de expansão urbana do município de Jequitibá loteamentos de acesso controlado, podendo ocorrer em duas situações específicas:

I – Loteamentos de acesso controlado a serem implantados no município, após a promulgação desta Lei;

II – Loteamentos de acesso controlado já implantados no município, antes da promulgação desta Lei.

Parágrafo único: Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento aprovado nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, que possua controle de acesso, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 2º Na hipótese do artigo 1º, inciso I da presente lei, além das normas gerais de parcelamento do solo, deverá no mínimo 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento ser destinada a área institucional, sem prejuízo das áreas verdes e das áreas destinadas as vias públicas e espaços de uso público.

§ 1º A área institucional acima prevista deverá ser localizada fora do perímetro do qual se pretenda o fechamento.

§ 2º Poderão ser dadas áreas institucionais em localidades distantes do loteamento de acesso controlado, se houver interesse do Município, desde que seja mantida a equivalência monetária entre as mesmas, devendo, para esse fim, ser feita uma avaliação por empresa idônea, cujos custos serão suportados pelo empreendedor.

§ 3º A critério da Administração, em parecer técnico fundamentado, a área institucional poderá ser substituída por obras ou equipamento urbanos, em locais a serem indicados pela Administração.

§ 4º Optando a Administração pela execução de obras ou compra de equipamentos públicos, deverá obrigatoriamente ser apresentado o projeto básico da obra em referência e os preços máximos praticados deverão ter como base planilhas de preços e custos de órgãos oficiais, sendo que esses projetos, planilhas, memorial descritivo, cronograma e demais itens necessários deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes.

PREFEITURA MUNICIPAL
JEQUITIBÁ
CIDADE LINDA PARA SE VIVER
Adm. 2021-2024



Av. Raimundo Ribeiro da Silva, 145, Centro – Jequitibá/MG. CEP: 35.767-000. Tel: (31) 3717-6227

CNPJ: 18.062.208/0001-09



PREFEITURA MUNICIPAL DE JEQUITIBÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 3º Todas as áreas públicas de lazer e as vias de circulação compreendidas no perímetro interno do loteamento de acesso controlado serão objeto de concessão de uso.

§ 1º A área objeto da outorga de que trata esta Lei ficará desafetada do uso comum, durante a vigência da concessão;

§ 2º As vias objeto de concessão de uso que trata esta Lei poderão ser dotadas de portaria para monitoramento da entrada de pessoas no local e garantia da segurança da população em geral e dos moradores, permitindo-se o acesso a qualquer pessoa, desde que devidamente identificada.

§ 3º Os bens de uso comum existentes dentro dos loteamentos de acesso controlado serão administrados pela entidade beneficiária da concessão de uso, nos termos desta Lei e o uso desses será determinado pela respectiva entidade e será imposto a todos, moradores ou não do loteamento de acesso controlado.

§ 4º- Juntamente com o registro do loteamento, além dos documentos exigidos pela Lei 6.766/79, o empreendedor deverá apresentar o regulamento de uso das vias e espaços públicos cedidos, para que o mesmo possa ser averbado junto a margem do registro do loteamento, para fins de sua publicidade, nos termos do artigo 246, da Lei de Registro Públicos (outras ocorrências que, por qualquer modo altere o registro).

§ 5º O Regulamento de uso dos loteamentos existentes deverão ser modificados e adequados à esta Lei, antes de serem levados a registro, devendo a ata de aprovação do mesmo ser juntado ao requerimento para a condição de fechamento do loteamento.

Art. 4º A concessão de uso das áreas públicas de lazer e as vias de circulação será onerosa pelo prazo de 10 (dez) anos, podendo ser prorrogado.

Parágrafo único: A concessão prevista nesta lei será sempre em caráter oneroso e está estipulada em R\$ 80,00 (oitenta reais) por ano e para cada unidade lançada no Cadastro Imobiliário do Município, independente do número de proprietários, cujo pagamento será lançado na guia anual do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, ou em guia avulsa, em parcela única, com vencimento a ser regulamentado por decreto municipal, atualizados anualmente.

Art. 5º O indeferimento de pedido de aprovação de projeto para implantação de loteamento de acesso controlado, bem como de regularização de loteamentos de acesso controlado já existentes, deverá ser tecnicamente justificado pela Administração Municipal.

Art. 6º A concessão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação somente será outorgada a entidade representativa dos proprietários dos imóveis compreendidos no perímetro interno do loteamento de acesso controlado, a qual deverá ser constituída sob a forma de pessoa jurídica, responsável pela administração das áreas internas, com explícita definição dessa responsabilidade.

Art. 7º A formalização da concessão de uso desta Lei dar-se-á nos seguintes termos:





PREFEITURA MUNICIPAL DE JEQUITIBÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

I - A Administração Municipal aprovará o loteamento de acesso controlado a ser implantado ou a regularização do loteamento de acesso controlado já existente, bem como a concessão de uso, nos autos de processo administrativo.

II - A oficialização da concessão de uso dar-se-á por meio de Decreto;

III - A concessão de uso outorgada será registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, na matrícula de registro do loteamento;

Parágrafo único: A concessão de uso nos termos da presente lei, é dispensada de procedimento licitatório.

Art. 8º Todos os ônus decorrentes da manutenção e conservação das áreas objeto da concessão serão de inteira responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, no caso dos loteamentos previstos no inciso II do artigo 1º desta Lei, e dos empreendedores, para os loteamentos previstos no inciso I do artigo 1º desta Lei, que, após sua implantação, passarão para a responsabilidade da entidade representativa a ser criada na forma desta Lei, principalmente:

I - os serviços de manutenção e poda de árvores e arborização, previamente licenciados pelo setor técnico do município, e que não interfiram com a rede de energia e telefonia;

II - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, da pavimentação asfáltica ou poliédrica e da sinalização de trânsito;

III - a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado na portaria onde houver coleta pública de resíduos sólidos; a implantação de coleta seletiva e criação de pequenas unidades de compostagem, dentro dos padrões técnicos existentes, se houver interesse;

IV - limpeza e conservação das vias públicas;

V - prevenção de sinistros;

VI - instalação da rede de energia elétrica, sendo que a manutenção e conservação da iluminação pública será de responsabilidade do Município, que prestará o serviço diretamente ou através de concessionário, fazendo a cobrança deste serviço na forma da lei, diretamente de cada unidade autônoma do loteamento;

VII - criação e instalação de viveiros de mudas para arborização de áreas verdes, se isso se fizer necessário;

VIII - instalação de sistemas de segurança e vigilância, eletrônico ou físico;

IX - instalação de guaritas e portarias;

X - Obrigatoriedade de ligação de todas as unidades na rede de esgotamento sanitário, caso exista. Enquanto não existir a viabilidade desta ligação, será obrigatório o uso de fossas sépticas ou biodigestores, de acordo





PREFEITURA MUNICIPAL DE JEQUITIBÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, sendo sua utilização autorizada desde que devidamente aprovadas por se encontrarem em conformidade com as normas da ABNT;

XI- Ampliação, operação e manutenção dos serviços de fornecimento de água de acordo com a Portaria nº 05/2017 do Ministério da Saúde, garantindo a qualidade e a potabilidade de água distribuída para o consumo humano com a finalidade de mate-las nos padrões e níveis estabelecidos por lei;

XII- A ampliação e a manutenção dos dispositivos de macro e micro drenagem das vias públicas;

XIII - outros serviços que se fizerem necessários, devidamente justificados no projeto de aprovação do loteamento.

§ 1º - A entidade representativa dos proprietários deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população nos limites do loteamento de acesso controlado.

§ 2º - A instalação de portaria ou sistema de guarita destina-se exclusivamente ao monitoramento das entradas e saídas, sendo vedada a proibição do direito de ir e vir, seja dos visitantes ou prestadores de serviços no loteamento de acesso controlado;

§ 3º - A assunção da responsabilidade de conservação e manutenção pela entidade representativa dos proprietários, nos termos deste artigo, não isenta cada proprietário de lote ou casa, do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis de sua propriedade individualizada e autônoma.

Art. 9º Caberá à Administração Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos outorgados.

Art. 10 Na hipótese de descumprimento das obrigações de manutenção e conservação ou desvirtuamento da utilização dos bens públicos concedidos pela entidade representativa dos proprietários, a Administração Municipal revogará a concessão e assumirá a total responsabilidade pelos bens públicos.

Art. 11 Após a publicação da Lei de outorga da concessão de uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da entidade representativa dos proprietários, enquanto perdurar a citada concessão de uso.

Art. 12 A concessão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação poderá ser total ou parcial em loteamentos de acesso controlado já existentes, para fins de regularização, e na hipótese de loteamento aberto que venha a tornar-se de acesso controlado, desde que:

I - haja a anuência de 70% (setenta por cento) dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto de controle de acesso;

II - o fechamento não venha a prejudicar o sistema viário da região;





PREFEITURA MUNICIPAL DE JEQUITIBÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

III - os equipamentos urbanos institucionais não sejam incluídos no perímetro do fechamento, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, saúde e similares;

IV - as áreas públicas sejam objeto de prévia desinfestação;

Art. 13 Somente as entidades representativas dos moradores dos loteamentos que se enquadrarem no disposto nesta lei, com situação jurídica regular, poderão participar do processo de concessão de uso ora instituído.

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

Jequitibá, 27 de julho de 2021.


Luiz Carlos Pinheiro
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE JEQUITIBÁ
PROTOCOLADO EM
30/07/2021


PREFEITURA MUNICIPAL
JEQUITIBÁ
CIDADE LINDA PARA SE VIVER
Adm. 2021/2024
