



# CÂMARA MUNICIPAL DE UNAI-MG

Av. José Luiz Adjuto, nº 117, Centro, Unaí - MG, CEP: 38.610-066.  
CNPJ:19.783.570/0001-23.

## PARECER TÉCNICO

UNAI/MG, 10 de setembro de 2025.

Juntada do parecer técnico apresentado pelo Prof. Frederico Flósculo Pinheiro Barreto, Arquiteto e Urbanista registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob o nº A7349-0, solicitado através do Requerimento n.º 520/2025.

### Assinatura do Documento



Documento Assinado Eletronicamente por **PEDRO HENRIQUE VIEIRA BARROS - OFICIAL DE ATIVIDADES DA SECRETARIA**, CPF: 084.46\*.\*\*6-\*3 em 10/09/2025 14:55:21, Cód. Autenticidade da Assinatura: 1496.2455.1218.E434.0580, Com fundamento na Lei Nº 14.063, de 23 de Setembro de 2020.



### Informações do Documento

ID do Documento: **4D8.79B** - Tipo de Documento: **PARECER TÉCNICO**.

Elaborado por **PEDRO HENRIQUE VIEIRA BARROS**, CPF: 084.46\*.\*\*6-\*3, em 10/09/2025 14:55:21, contendo 37 palavras.

Código de Autenticidade deste Documento: 14V6.2A55.0218.831R.0377

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://zeropapel.unai.mg.leg.br/verdocumento>



# **ANÁLISE DO PROJETO DE LEI DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO - ESTUDO TÉCNICO DE URBANISMO SOLICITADO PELA CÂMARA MUNICIPAL DE UNAÍ, MINAS GERAIS**

DATA DE ENTREGA: 25 DE JUNHO DE 2025

URBANISTA RESPONSÁVEL: FREDERICO FLÓSCULO PINHEIRO BARRETO,

REGISTRADO NO CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO BRASIL: A7349-0

## **INTRODUÇÃO À ANÁLISE DO PROJETO DE LEI DA CÂMARA MUNICIPAL DE UNAÍ QUE BUSCA REGULAR O INSTITUTO DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO NO TERRITÓRIO MUNICIPAL**

### **APRESENTAÇÃO**

O presente trabalho, elaborado por demanda da Câmara Municipal de Unaí, busca contribuir para a elaboração do Projeto de Lei Municipal que busca regular o instituto do Loteamento de Acesso Controlado no território municipal.

Esse tipo de Loteamento NÃO é constituído como condomínio de lotes, tal como definido no Artigo 1.358-A do Código Civil e pela Lei Federal 13.465/2017, que se aplica a terrenos divididos em lotes de propriedade exclusiva e partes comuns aos condôminos, como ruas internas, áreas de lazer e infraestrutura.

### **A DEFINIÇÃO LEGAL DO “LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO”.**

Essa figura jurídica foi definida no Brasil pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que incluiu o §8º ao art. 2º da Lei nº 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano) modificando-a. Antes disso, a prática já existia, mas carecia de uma regulamentação federal específica, gerando importantes controvérsias jurídicas.

Devemos perguntar: “Por quê as pessoas desejariam morar em Loteamentos de Acesso Controlado”? Dentre as várias razões que podemos levantar, há, principalmente a da SEGURANÇA. O Loteamento de Acesso Controlado pode ser cercado ou murado, implicando, em tese, total controle sobre o ingresso - e a saída - de pessoas de seu perímetro, de seus espaços de convívio.

Diante de realidades sociais em que a violência urbana campeia de forma assustadora, ter controle do ESPAÇO PÚBLICO no âmbito de uma vizinhança urbana bem definida, em que todos os moradores são conhecidos - pelo menos cadastralmente, e num nível formal que inexistente nas vizinhanças urbanas “abertas” tradicionais - é algo que se aproxima de um ideal de segurança coletiva, sob o controle direto dos próprios vizinhos.



Também há o desejo de se manter estilos de vida privativos, com maior controle do espaço pessoal e familiar, e mesmo de grupos de famílias que continuam a conviver, por gerações que compartilham espaços protegidos em legítima escala urbana, cujo acesso é controlado. Esses estilos de vida privativos podem organizar-se em níveis especiais, quase impossíveis de ocorrer nos espaços das vizinhanças tradicionais, com respeito às suas formas de lazer, de práticas culturais e educacionais, de experimentos sociais de sustentabilidade comunitária. São, em potencial, “experimentos urbanos” que podem estimular a inovadora organização de vizinhanças tradicionais.

Para a ciência do Urbanismo, o Loteamento de Acesso Controlado ainda é um “experimento” de organização civil urbana, e temos, neste momento, em meados do ano de 2025, milhares de experimentos semelhantes em muitos Municípios brasileiros, a partir da década de 1970. Nesses primeiros experimentos, notabiliza-se o famoso “condomínio” de ALPHAVILLE, na Região Metropolitana de São Paulo, em Barueri, entre outros “Alphaville” paulistas. Na verdade, esses originais alphaville não são CONDOMÍNIOS, mas loteamentos organizados associativamente em complexos de condomínios “horizontais” e “verticais”, organizados como cidades com o porte de Unai, cada um com 500 a 1.500 moradores.

Desde os anos 1970, a sinonímia desses empreendimentos é espetacular, e confusa. Há as expressões “Condomínio Fechado”... “Condomínio Horizontal Fechado”... “Condomínio de Lotes”... até chegarmos a essa forma bem definida legalmente de “Loteamento de Acesso Controlado”, objeto do Projeto de Lei Municipal em desenvolvimento.

Quanto a esse ponto, devemos enfatizar: a legislação brasileira prefere as denominações mais precisas como **Loteamento de Acesso Controlado** e de **Condomínio de Lotes** para diferenciar a natureza da propriedade das áreas comuns e viárias.

No Loteamento de Acesso Controlado, temos a propriedade privada dos lotes, mas também temos áreas públicas no sistema viário interno e nas áreas verdes, em proporções a determinar. Nessa tipologia, a defesa do interesse público é mais direta e transparente; a defesa dos interesses dos proprietários ocorre por meio de organização associativa privada, responsável por sua administração global, e que mantém contato formal e legal com o Poder Público Municipal.

No Condomínio de Lotes toda a propriedade é privada, e os lotes são “frações ideais” contratualmente identificadas por distintos titulares dessa sociedade imobiliária. No Condomínio de Lotes pode haver o acesso controlado? Sim, mas não se trata de acesso controlado a área pública, mas a área interna de natureza privada. Nessa tipologia, a defesa do interesse público é indireta, ambiental e referente a direitos da cidadania e da pessoa humana. Os moradores estão obrigatoriamente organizados “em Condomínio” e sua responsabilidade mútua e com o Poder Público Municipal é solidária, constitutiva.

Finalmente, não é possível “transformar” um Loteamento de Acesso Controlado em Condomínio de Lotes sem uma onerosa “reinvenção” de sua inscrição imobiliária, sem a alienação das áreas públicas constitutivas de sua organização urbanística.

## A NECESSÁRIA CRIAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES

A imediata e obrigatória criação de uma associação de moradores, gestora administrativa do Loteamento, é fundamental para a organização e administração do loteamento de acesso controlado. Essa associação é responsável por zelar pelo bom uso das áreas compartilhadas, pela manutenção da infraestrutura e pela segurança.



Outra modificação da Lei (Federal) 6.766/1979 que foi feita pela Lei Federal nº 13.465/2017:

**“Art. 36-A . As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.**

**Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos.”**

As associações de moradores podem cobrar taxas para a manutenção e conservação das áreas comuns, segurança, portaria, entre outros serviços. A legalidade da cobrança dessas taxas, inclusive para não associados, foi objeto de discussão e, mais recentemente, o Supremo Tribunal Federal (STF) reconheceu a validade dessas cobranças em certas condições. A Lei Municipal deve enfatizar a OBRIGATORIDADE do pagamento de taxa para a administração, manutenção e conservação do Loteamento de Acesso Controlado por sua Associação de Moradores.

#### A QUESTÃO LEGAL DO LIVRE ACESSO DE PESSOAS IDENTIFICADAS E CADASTRADAS AO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

O Projeto de Lei em discussão deve permitir que, no âmbito de sua esfera de atribuições, o Município de Unaí defina regramentos que vão ao encontro de suas necessidades e peculiaridades ambientais, urbanísticas, territoriais, sociais, econômicas, políticas e culturais. Por “peculiaridades culturais” nos referimos, em especial, ao modo como a Lei é interpretada de forma leiga pela população, o que pode implicar até mesmo grosseiro equívoco quanto ao princípio legal ou distorção do sentido da própria Lei, mas segundo costumes locais. Essas dissonâncias devem ser preliminarmente esclarecidas, para evitar demandas judiciais por proteção de direitos assegurados pela Lei. Ao colocar essa questão, devemos salientar, em especial, o princípio do Acesso Desimpedido, que apresenta evidente contradição com o princípio do Acesso Controlado.

Segundo a Lei Federal nº 13.465/2017, Loteamento de Acesso Controlado (LAC) é modalidade de loteamento **“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.”** Ou seja, as vias internas, embora controladas, continuam sendo de uso público.

Assim, a Lei 13.465/2017 torna livre o acesso de pessoas que SE IDENTIFIQUEM. **Identificou-se, entra**, a não ser que haja risco flagrante ou ordem judicial específica, em contrário.

A Portaria do Loteamento tem o direito e o dever de fazer o registro dos dados do visitante, pedestre ou condutor de veículos, num CADASTRO PRÓPRIO.

#### A FORMAÇÃO DO CADASTRO DE MORADORES E VISITANTES



A Lei 13.465/2017 não obriga a que as pessoas estejam PRÉ-CADASTRADAS; a inscrição no CADASTRO de pessoas não-residentes e que são visitantes do Loteamento de Acesso Controlado ocorre na sua PRIMEIRA IDENTIFICAÇÃO. Essa deve ser feita através de documento pessoal, emitido por órgão público autorizado - como a Secretaria de Segurança do Estado de Minas Gerais ou a Carteira de Identidade Nacional.

Como precaução, deve ficar claro, no presente Projeto de Lei da Câmara Municipal de Unai, que as organizações que administram as portarias dos Loteamentos de Acesso Controlado não podem negar o registro e o acesso dos não-residentes que se identifiquem através de documentos fidedignos.

O cadastro de pessoas autorizadas a acessar as áreas públicas do Loteamento deve ser objetivo, contendo as numerações do registro civil emitido por órgão público competente. A administração do Loteamento pode associar o registro de pessoas a imagens colhidas por sistema de vigilância (câmeras), mas não se recomenda submeter as pessoas a protocolos excessivos e discriminatórios de identificação. Também deve ser proibida a inscrição de quaisquer anotações de caráter discriminatório, seja étnico, seja de gênero, seja relacionada a etarismo ou a preconceito de aparência ou origem.

É direito de todas as pessoas identificadas e cadastradas a verificação, na íntegra, dos dados pessoais a si atribuídos, bastando a solicitação dessa verificação junto aos funcionários da Portaria, que têm acesso direto e permanente a essas informações - necessárias ao controle de acesso.

Irregularidades e inconsistências no Cadastro de Moradores e Visitantes pode ser fundamento para sanções administrativas, como a revogação da outorga de uso e manutenção do sistema viário interno, das áreas verdes e das áreas institucionais.

#### A QUALIDADE DAS DECISÕES POLÍTICAS NA ÁREA DE URBANISMO

É preciso chamar a atenção para o modo como determinadas políticas de expansão urbana - como a criação de Loteamentos de Acesso Controlado, assim como de Condomínios de Lotes - são feitas: de modo improvisado, sem fundamentos nas boas práticas de Urbanismo, sem considerações científicas (sobretudo as considerações que buscam a sustentabilidade ambiental, das águas, do solo e das comunidades urbanas).

Há uma questão fundamental, que parece ÓBVIA depois que é apresentada, mas que permanece OCULTA enquanto não for apresentada e devidamente formulada: os quantitativos de população considerada, seja nos cenários de Planos Diretores Urbanos, seja no caso de empreendimentos do porte dos Loteamentos de Acesso Controlado, seja no caso do Condomínio de Lotes.

No caso da análise que ora oferecemos à Câmara Municipal de Unai, é proposta uma gradação de escala de populações envolvidas, com base no número de Unidades Habitacionais planejadas para o Loteamento de Acesso Controlado. São gradações que envolvem as escalas dos sistemas de mobilidade, de acessibilidade, de segurança e vigilância, de sustentabilidade de sistemas de ecologia social e natural.

Propomos que consideremos as diferenças entre Loteamentos:

- 1) Com até 100 Unidades Imobiliárias (contidas em Lotes que podem ter uso residencial e não-residencial);
- 2) Com 100 Unidades Imobiliárias até 500 Unidades Imobiliárias;
- 3) Com 500 Unidades Imobiliárias até 1,000 Unidades Imobiliárias, sendo que não devem ser propostos Loteamentos de Acesso Controlado para agrupamentos de mais de 1.000 Unidades Imobiliárias.



Esses intervalos permitem que parâmetros relacionados ao dimensionamento do sistema viário interno, das áreas verdes, das áreas exclusivamente residenciais, das áreas institucionais, sejam estudados e propostos. O principal princípio subjacente a esses intervalos e seus respectivos parâmetros é o que “quanto maior a população envolvida, mais qualidade espacial deve ser provida”, na forma de áreas de circulação, de estar e lazer.

**O dimensionamento parametrizado** dos diferentes tipos de zonas e áreas de uso também vão ao encontro da atenuação do impacto ambiental dos grandes empreendimentos, especialmente sobre a saúde física e mental dos moradores, considerando-se ainda o relativo isolamento que é imposto às vizinhanças tradicionais que se defrontam com essas grandes glebas muradas - que impactam diretamente o seu modo de vida e sua liberdade de ir-e-vir.

## OS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO SÃO IMPORTANTES FORMAS DE EXPANSÃO URBANA

Através de Loteamentos de Acesso Controlado haverá, espera-se, a atração de capitais de investimento imobiliário, e a nova localização de famílias de renda superior à média, no Município de Unaí - e provindas da prosperidade do próprio Município de Unaí.

Devemos entender que CADA Loteamento de Uso controlado é parte de um novo “mosaico” de “peças” de uma estrutura urbana em expansão. Há, na formação desse ‘mosaico’, novas regras, novas qualidades - novos problemas a serem enfrentados. Mas trata-se de uma nova escala, que deve ser tratada no nível do Plano Diretor Urbano.

Não serão tratadas neste Projeto de Lei, mas as duas escalas - a do Loteamento de Acesso Controlado e a do Plano Diretor Urbano - se articulam a níveis ainda maiores, como a do necessário Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Unaí (necessário devido à vastidão da área do Município, da ordem de DOIS Distritos Federais de extensão), e a níveis mais locais e fundamentais para a qualidade de vida urbana, nos Planos Setoriais e de Setores Urbanos, nos Planos de Revitalizações Urbanas, nos Planos de Parques de Lazer e Educação Ambiental que podem e devem ser desenvolvidos no futuro próximo.

Nesse sentido é adequado que tanto o pensamento do Projeto de Lei dos Loteamentos de Uso Controlado quanto o Plano Diretor Urbano, que inicia sua revisão, sejam coerentemente articulados.

## A FUNDAMENTAL SUSTENTABILIDADE

A qualidade de vida dos moradores em Loteamentos de Acesso Controlado está associada, evidentemente, à qualidade de seu projeto urbanístico, de suas áreas verdes, de seus padrões paisagísticos, de seu sistema viário interno, de seu “mobiliário” (bancos, iluminação pública, churrasqueiras comuns, equipamento de ginástica a céu aberto, por exemplo) e de seus recursos de sustentabilidade.

Esses recursos estão associados ao uso inteligente e parcimonioso do solo, do subsolo, da energia solar, dos vegetais que nos alimentam, das águas das chuvas - e de todas as águas servidas, de modo geral.

A visão de um Loteamento de Acesso Controlado “entulhado” de edificações, com áreas verdes residuais, mal cuidadas, mal concebidas em termos de paisagismo e sustentabilidade é o oposto do que deve ser ganho, para o seletivo grupo de moradores, com a organização do Loteamento de Acesso Controlado.



Nesse ponto, devemos contrastar o que o empreendedor do Loteamento deseja - a sustentabilidade de seu negócio - e que os moradores e as gerações futuras desejam. Até mesmo os empreendedores que também forem moradores do Loteamento de Acesso Controlado que empreenderam desejarão que essa localidade seja primorosamente verde, arborizada, organizada. Mas não é fácil, nem é óbvio, o caminho da superação de visões canhestras e a afirmação de uma visão positiva acerca da alta qualidade desejada pelos privilegiados moradores de um Loteamento de Acesso Controlado.

Essas qualidades não podem ser tornadas obrigatórias pela Lei, mas devem ser apontadas: suas oportunidades são criadas a partir de estudos e projetos feitos por bons profissionais, e o presente Projeto de Lei deve exigir um rol mínimo de tais projetos, fazendo com que Unai exemplifique esse novo estágio de qualificação dos Loteamentos de Acesso Controlado.

Portanto, sugere-se:

- a elaboração de uma plano de manejo das áreas verdes;
- o controle rigoroso da permeabilidade do solo, evitando-se a pavimentação de áreas que podem e devem ser mantidas nuas, assim como a adoção de pavimentos impermeáveis ou que dificultam a passagem da água da chuva para o subsolo;
- a criação de uma ou mais hortas comunitárias, integrando-as às atividades de crianças e idosos, além das programações culturais e educacionais (sobretudo de educação ambiental) que podem e devem ser associadas às hortas comunitárias;
- a criação de “fazendinhas de energia solar”, para o uso na iluminação dos espaços comuns, além do estímulo à geração privada de energia elétrica a partir da energia solar;
- o reuso de água servida, que pode ter sistema de recolhimento e uso nos jardins e na horta comunitária - em determinadas culturas. Da mesma forma é fundamental que os moradores procurem sempre se atualizar acerca dos avanços das práticas de sustentabilidade comunitária e urbana, para que os novos Loteamentos de Acesso Controlado de Unai sejam exemplos para outros Municípios vizinhos.

## ANÁLISE DO PROJETO DE LEI, PONTO A PONTO

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE UNAÍ, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o inciso VII do artigo 96 da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Unai decreta e ele, em seu nome, sanciona e promulga a seguinte Lei:

### Capítulo I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- PROJETO DE LEI DA C.M.Unai. (Câmara Municipal de Unai) - Art. 1º O parcelamento do solo urbano para fins de constituição de loteamento de acesso controlado no Município de Unai será regido por esta Lei. SEM COMENTÁRIO.
- PROJETO DE LEI DA C.M.Unai. - Art. 1º, **§ 1º O disposto nesta Lei não exclui a exigência das normas urbanísticas e ambientais aplicáveis que não lhe sejam contrárias.**

COMENTÁRIO AO § 1º DO ART. 1º: (Essa sentença equivale a “O DISPOSTO NESTA LEI EXCLUI A EXIGÊNCIA DAS NORMAS URBANÍSTICAS APLICÁVEIS QUE LHE SEJAM



CONTRÁRIAS”. Dessa forma, disposição proposta é absurda, portanto: **NÃO se pode excluir a norma aplicável, sobretudo se a norma aplicável contradiz a pretensão de legalidade.**

- A redação recomendada é “O DISPOSTO NESTA LEI NÃO EXCLUI A EXIGÊNCIA DAS NORMAS URBANÍSTICAS APLICÁVEIS QUE LHE SEJAM CONTRÁRIAS”).

Também recomenda-se, alternativamente, a retirada desse Parágrafo.

- PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - Art. 1º, **§ 2º As restrições estabelecidas para zonas ambientais, seja de competência municipal, estadual ou federal, deverão ser observadas e respeitadas, prevalecendo sobre os regramentos dispostos nesta Lei.**

COMENTÁRIO AO § 2º DO ART. 1º: A redação sugere que somente sejam observadas as restrições “para zonas ambientais”, como se restrições de natureza ambiental, de preservação de aspectos do ambiente natural essenciais ao equilíbrio saudável do ambiente em que vivemos não se aplicassem às demais zonas urbanas, como as residenciais e industriais, de serviços, etc. A redação também não LIMITA a ocupação de zonas ambientais por empreendimentos, mas tangencia essa limitação.

- A redação recomendada é: “**§ 2º As restrições relacionadas à preservação de fauna e flora naturais, de hidrografia e áreas pedologicamente vulneráveis e suscetíveis de erosões, assim como às áreas de natureza ambiental, deverão ser observadas e respeitadas, prevalecendo sobre os regramentos dispostos nesta Lei.**

- PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - **Art. 2º Para efeitos desta Lei, considera-se loteamento de acesso controlado a subdivisão de gleba em lotes destinados a um conjunto de edificações unifamiliares independentes, bem como comerciais, com infraestrutura comum, mantidos pelos proprietários, com cercamento do seu perímetro, dotado de portaria com controle de acesso, devendo ser aprovado atendendo ao disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e nesta Lei.**

COMENTÁRIO: Essa redação está desatualizada. A Lei nº 13.465/2017, que incluiu o §8º ao art. 2º da Lei nº 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano) definiu o Loteamento de Acesso Controlado. Antes disso, a prática de controle de acesso já existia, mas carecia de uma regulamentação federal específica, gerando algumas controvérsias jurídicas. Na presente redação, o Projeto de Lei da Câmara Municipal de Unaí não cita a importante imposição da VEDAÇÃO DO IMPEDIMENTO DE ACESSO A PEDESTRES OU A CONDUTORES DE VEÍCULOS DEVIDAMENTE IDENTIFICADOS OU CADASTRADOS. Oferecemos, a seguir, a REDAÇÃO DA LEI 13.465/2017:

**Art. 78. A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:**

**“Art. 2º .....**

**§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.**

**§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, 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.”**

Também é importante citar as limitações impostas pelo Plano Diretor Urbano de Unai, no momento presente e em suas previsíveis e importantes atualizações.

- **A redação recomendada é: Art. 2º Para efeitos desta Lei, considera-se loteamento de acesso controlado a subdivisão de gleba em lotes destinados a um conjunto de edificações unifamiliares independentes, bem como comerciais, com infraestrutura comum, mantidos pelos proprietários, com cercamento do seu perímetro, dotado de portaria com controle de acesso, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, devendo ser submetido à aprovação pela autoridade municipal, atendendo ao disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, na Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017, no Plano Diretor Urbano de Unai, e nesta Lei.**
- PROJETO DE LEI DA C.M.Unai. - **Art. 2º, § 1º A forma e as condições do cercamento previsto no caput ser realizadas através de grades, alambrados, cercas vivas, muros ou soluções mistas, bem como guaritas, portarias, portões, cancelas ou soluções similares, limitando-se à altura máxima de três metros.**

COMENTÁRIO: A depender do tipo de cercamento, podemos ter o eventual REPRESAMENTO de águas de chuva ou águas superficiais, nos limites cercados do Loteamento de Acesso Controlado, sobretudo se esse cercamento for feito por muros ou tiver uma base contínua em alvenaria ou concreto. É fundamental que TODAS as águas de chuva ou de lavagens sejam absorvidas e processadas na área do próprio Loteamento de Acesso Controlado. Caso haja a passagem das águas represadas através de “ladrões” ou passagens de vasão sobre calçadas e vias externas, pode haver a formação de erosão no local, assim como o excesso de água nas vias externas, nas áreas das vizinhanças externas, pode contribuir para enxurradas e para a poluição da hidrografia local. A possibilidade de REPRESAMENTO de águas aumenta ainda mais com a IMPERMEABILIZAÇÃO do solo do loteamento, seja em suas vias, quando asfaltadas ou consolidadas de forma a terem permeabilidade insuficiente, em suas calçadas e nas áreas adjacentes às edificações - como nos pisos feitos para o estacionamento de automóveis.

- **A redação recomendada é: Art. 2º, § 1º A forma e as condições do cercamento previsto no caput devem ser realizadas através de grades, alambrados, cercas vivas, muros ou soluções mistas, bem como guaritas, portarias, portões, cancelas ou soluções similares, limitando-se à altura máxima de três metros, sem que haja extravasamento de águas de chuvas ou usadas no interior do Loteamento, para as calçadas e vias externas, devendo o solo e a infraestrutura do Loteamento serem capazes de absorver e processar as águas em excesso.**
- PROJETO DE LEI DA C.M.Unai. - **Art. 2, § 2º Nos lotes localizados na área de controle de acesso do loteamento de acesso controlado, só serão permitidas atividades residenciais unifamiliares, ressalvadas atividades comerciais ligadas a alimentação, saúde e lazer.**



COMENTÁRIO: O Parágrafo não esclarece se o uso do solo será MISTO ou se haverá a discriminação de Lotes com destinação de Comércio / Serviços. Caso sejam Lotes de uso MISTO, cabe determinar se TODOS os lotes terão essa prerrogativa de uso, ou se apenas os Lotes localizados “na área de controle de acesso do LAC”. Qual a diferença? Quando o uso MISTO é generalizado, o acesso de uma variedade de fornecedores e clientes se torna inevitavelmente numeroso, e o controle desejado torna-se difícil, se possível. Quando o uso MISTO é restrito a uma área específica, ou quando concentramos todos os lotes não-residenciais numa mesma área de “controle de acesso”, o projeto do LAC pode se beneficiar de uma sub-partição espacial interna, que torna evidente a transição da área de uso NÃO-RESIDENCIAL da área exclusivamente residencial. Observa-se que os proprietários ou locatários desses lotes não-residenciais não são necessariamente MORADORES do LAC, e podem ter interesse em receber uma clientela formada por não-moradores. Assim, o projeto urbanístico do LAC deve considerar com cautela essa sub-partição de usos diferenciados, para que não haja conflito entre o uso RESIDENCIAL e o uso NÃO-RESIDENCIAL.

- **A redação recomendada é: Art. 2, § 2º Nos lotes localizados na área de controle de acesso do loteamento de acesso controlado, só será permitido o uso residencial unifamiliar do solo, ressalvadas atividades comerciais ligadas a alimentação, saúde e lazer. localizadas de forma a não criar conflito entre o uso residencial e o não-residencial.**
- **A redação recomendada para UM NOVO PARÁGRAFO: Art. 2º § 3º A solução urbanística e de instalações de coleta de águas pluviais deve solucionar a movimentação das águas de superfície, originadas das chuvas ou de outros extravasamentos, dentro dos limites do Loteamento de Uso Controlado.**

- PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - **Art. 3º É vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, nos termos do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.**

COMENTÁRIO: Esse comando foi introduzido na Lei Federal 6.766/1979 pela Lei Federal 13.465/2017 e pode incluído no Artigo 2º do presente Projeto de Lei da Câmara Municipal de Unaí, tal como sugerido anteriormente por este analista. Caso permaneça sugere-se uma pequena correção em sua redação, como a seguir:

- **A redação recomendada é: Art. 3º É vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos não residentes, DESDE QUE devidamente identificados ou cadastrados, nos termos do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.**

- PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - **Art. 4º O requerimento da modalidade de parcelamento para loteamento de acesso controlado será analisado pelo órgão municipal competente.**

COMENTÁRIO: Não basta apenas a análise, mas a decisão pela aprovação ou não-aprovação do requerimento e de seu respectivo projeto urbanístico - que deve ser perfeitamente representado. Nesse sentido, sugere-se incisos que buscam caracterizar minimamente o projeto de urbanismo a ser apresentado.



- A redação recomendada é: **Art. 4º O requerimento da modalidade de parcelamento para loteamento de acesso controlado deve conter o competente projeto de urbanismo e será analisado pelo órgão municipal competente, podendo ser aprovado ou não, conforme os critérios estabelecidos nesta Lei.**
- **PARÁGRAFO ÚNICO: O projeto de urbanismo do Loteamento de Acesso Controlado deverá apresentar:**
- **a) Planta Geral de Situação Planialtimétrica, na escala de 1:500 e não menor que 1:2.000, contendo os dados topográficos com a completa representação de sua planialtimetria com isoípsas de metro em metro, contendo a exata geometria da gleba que conterà o Loteamento, indicando cada lote e suas respectivas dimensões, assim como a exata geometria do sistema viário interno e o posicionamento do cercamento e da área de controle de acesso (portaria do Loteamento de Acesso Controlado);**
- **b) Planta de Situação de Usos Diferenciados, em escala idêntica à da Planta Geral de Situação Planialtimétrica, com a indicação dos Lotes de Uso Não-Residencial (Comércio / Serviços), bem como os pontos de disposição de Lixo e Resíduos, Sub-Estação Elétrica (para Loteamentos com mais de 100 unidades imobiliárias), Antena de Telecomunicações, Pára-Raios, entre outros elementos complementares à segurança e higiene do Loteamento;**
- **c) Planta de Situação Viária demonstrando o sistema viário circunjacente até a distância de 500 metros em todas as direções do polígono da gleba a ser loteada, em escala de 1:1.000 a 1:5.000, discriminando as vias que levam ao centro da cidade de Unaí e o caminho de acesso à BR 251.**
- **d) Projeto de Paisagismo para o conjunto das Áreas Verdes e para o contorno das calçadas e passeios do Sistema Viário Interno do Condomínio, com a indicação de espécimes vegetais naturais à região de Unaí, especialmente árvores e arbustos, visando o sombreamento de até 50% das Áreas Verdes e o arrefecimento da temperatura em seus extremos;**
- **e) Projeto de Captação de Água do Subsolo e de Reuso de Águas Servidas, com a indicação e especificação técnica de poço(s) artesianos e de outros poços propostos, com as informações de suas vazões e características e operação sustentável, de modo a orientar a fiscalização de seu uso;**
- **f) Seção esquemática do tipo de cercamento adotado para o Loteamento de Acesso Controlado, com indicação do sistema de iluminação dos espaços internos e externos imediatos;**
- **g) Planta Arquitetônica e Cortes Arquitetônicos da Portaria Principal do Loteamento de Acesso Controlado, indicando as calçadas internas e externas ao perímetro da gleba, assim como seu bicicletário e ponto de ônibus;**
- **h) Dois Cortes Altimétricos distintos do conjunto da gleba, passando pelo centro geométrico e priorizando as seções de maior declividade no seu interior;**
- **i) Vistas Arquitetônicas do Cercamento do conjunto do Loteamento de Acesso Controlado, que permitam compreender sua aparência urbana.**
- **j) Indicação em Planta do conjunto do Loteamento do percurso de segurança para a livre passagem de viaturas padrão do Corpo de Bombeiros Militares;**
- **k) Indicação em Planta do conjunto do Loteamento das vagas para os carros dos moradores e de visitantes em bolsões de estacionamento que não comprometam o livre trânsito de veículos em seu interior.**



- **l) Memorial Descritivo do Projeto, contendo a descrição de seu funcionamento, de seus elementos, a documentação com orientações de manutenção das áreas comuns, documentação com orientações para situações de emergência em caso de sinistros e atendimento de saúde (acesso de ambulância a todas as unidades residenciais pelo térreo).**

- PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - Art. 5º O loteamento de acesso controlado não poderá ser aprovado se inviabilizar a conexão do sistema viário e das redes dos serviços públicos existentes e projetados.  
SEM COMENTÁRIO
- PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - § 1º No loteamento de acesso controlado, é vedado posicionar o controle de acesso em vias estruturadoras e alimentadoras.  
SEM COMENTÁRIO
- PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - § 2º Fica vedada a aprovação de loteamento de acesso controlado quando a respectiva gleba for separada de loteamento de acesso controlado previamente aprovado, exclusivamente por via pública externa.  
SEM COMENTÁRIO
- PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - Art. 6º A altura das edificações localizadas no interior dos loteamentos de acesso controlado não poderá ultrapassar 9 (nove) metros.  
SEM COMENTÁRIO
- PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - **Art. 7º A área máxima admitida para o loteamento de acesso controlado dependerá de condições urbanísticas, ambientais e do impacto sobre a infraestrutura e a mobilidade urbana, atendidas as diretrizes técnicas estabelecidas pelo órgão municipal competente.**

COMENTÁRIO: É importante que a Lei determine limites MÍNIMOS para a área com base no número de unidades imobiliárias, garantindo a qualidade de vida e o conforto de seus moradores em Loteamentos totalmente urbanizados. Para quantidades maiores de unidades imobiliárias, mais áreas de lazer e de preservação do solo devem ser determinadas, assim como um sistema de vias internas e estacionamentos mais generosos. Da mesma forma, devemos determinar perímetros máximos, pois o fechamento de longos perímetros urbanos é danoso à segurança da população circunvizinha, que perde em segurança e mobilidade. A lógica do parâmetro que relaciona o (a) o tamanho médio dos lotes, (b) o número dos lotes, e (c) a área mínima do conjunto do Condomínio para que possa conter, adequadamente, um determinado número de lotes com áreas variadas permite dizer que, no caso de uma gleba com 50.000 metros quadrados, e com lotes individuais com área média de 250 metros quadrados (o dobro do lote mínimo definido pela Lei Federal 6.766/1979) podemos ter um número de lotes de  $50.000 / (250 \times 4) = 50$  lotes. Usamos o parâmetro para o caso dos Loteamentos com até 100 unidades habitacionais. De forma completa, a equação proposta é  $AT = Am \times N \times (4/5/6)$ , onde AT é a área total do Loteamento, Am é o tamanho médio dos lotes residenciais e não residenciais, N é o número de Lotes residenciais e não-residenciais; os valores (4/5/6) são parâmetros de cálculo que



corrigem as necessidades diferenciadas de áreas internas em todas as categorias possíveis, mas especialmente no tocante aos lotes RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS, às ÁREAS VERDES, ao SISTEMA VIÁRIO INTERNO e às ÁREAS INSTITUCIONAIS. Esses parâmetros se aplicam a três faixas de quantitativos de Lotes: (1) Loteamentos de até 100 unidades habitacionais; (2) Loteamentos de 100 a 500 unidades habitacionais; (3) Loteamentos com 500 a 1.000 unidades habitacionais. Observe-se que podemos ter, nas edificações verticalizadas, MAIS DE UMA UNIDADE HABITACIONAL num mesmo Lote. Quando esse é o caso, o lote que recebe “n” unidades deve ter área proporcionalmente ampliada para que tenha maior fração de solo permeável e arborizado. Devemos propor parágrafos esclarecedores desses raciocínios:

- **A redação recomendada é: Art. 7º A área mínima admitida para o loteamento de acesso controlado dependerá de condições urbanísticas, ambientais e do impacto sobre a infraestrutura e a mobilidade urbana, atendidas as diretrizes técnicas estabelecidas pelo órgão municipal competente.**
- **PARÁGRAFO PRIMEIRO: Para os efeitos de dimensionamento da Área Mínima dos Loteamentos de Acesso Controlado a serem examinados pelo Poder Público, define-se lote como a unidade imobiliária de área correspondente a polígono fechado projetado sobre o solo de gleba; nessa unidade imobiliária podemos ter 1(uma) ou mais de 1(uma) unidades habitacionais destinada ao uso por apenas uma família, cada:**
- **PARÁGRAFO SEGUNDO: A área mínima da unidade habitacional fica definida em 125 metros quadrados; a área mínima do Lote residencial ou não-residencial é de 250 metros quadrados destinados a abrigar apenas uma unidade habitacional; no caso de haver mais de uma unidade habitacional em um mesmo Lote, a área mínima desse lote é definida como NUH x 250 metros quadrados, onde NUH é o número de Unidades Habitacionais verticalizadas;**
- **PARÁGRAFO TERCEIRO: Para loteamentos de até 100 unidades habitacionais, a área mínima do conjunto do Loteamento de Acesso controlado é igual a N vezes Am x 4(quatro), onde N é o número de unidades habitacionais, e Am é a área média dos lotes individuais projetados; seu perímetro máximo é de 5 vezes a raiz quadrada dessa área mínima;**
- **PARÁGRAFO QUARTO: Para loteamentos com mais de 100 unidades habitacionais e até 500 unidades habitacionais, a área mínima do conjunto do Loteamento de Acesso controlado é igual a N vezes Am x 5(cinco), onde N é o número de unidades habitacionais e Am é a área média dos lotes individuais projetados; seu perímetro máximo é de 5 vezes a raiz quadrada dessa área mínima;**
- **PARÁGRAFO QUINTO: Para loteamentos com mais de 500 unidades habitacionais e até 1.000 unidades habitacionais, a área mínima do conjunto do Loteamento de Acesso controlado é igual a N vezes Am x 6(seis), onde N é o número de unidades habitacionais, Am é a área média dos lotes individuais projetados; seu perímetro máximo é de 5 vezes a raiz quadrada dessa área mínima;**
- **PARÁGRAFO SEXTO: Não serão permitidos Loteamentos de Acesso Controlado com mais de 1.000 (um milhar) de unidades imobiliárias.**
- **PARÁGRAFO SÉTIMO: fica estabelecido que todos os Lotes, de natureza residencial e não-residencial, deverão reservar 40% (quarenta por cento) de sua área como fração mínima de solo nu e permeável, ou área de plena**



**permeabilidade do solo, sendo proibida a aplicação de quaisquer pavimentações que reduzam essa proporção assinalada.**

## Capítulo II DAS ÁREAS PÚBLICAS

- PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - **Art. 8º As áreas públicas dos loteamentos de acesso controlado terão as localizações fixadas pelo órgão municipal competente, observadas as disposições deste capítulo.**

COMENTÁRIO: É necessário definir o que é ÁREA VERDE, o que é ÁREA INSTITUCIONAL, o que é ÁREA PARA LOTES COMERCIAIS E SERVIÇOS, e o que é ÁREA DO SISTEMA VIÁRIO.

- **A redação recomendada é: Art. 8º As áreas públicas dos loteamentos de acesso controlado terão proporções e diretrizes de localização fixadas pelo órgão municipal competente, observadas as disposições deste capítulo.**
- **PARÁGRAFO PRIMEIRO: Define-se como ÁREA VERDE todas as áreas restantes no interior do Loteamento de Acesso Controlado, descontadas as áreas dos Lotes residenciais e não-residenciais, as Áreas Institucionais e as Áreas do Sistema Viário Interno ao Loteamento;**
- **PARÁGRAFO SEGUNDO: Define-se como ÁREA INSTITUCIONAL como as destinadas a equipamentos públicos de saúde, educação, segurança ou outro serviço de Estado que a autoridade municipal julgar necessários para o apoio do poder público aos moradores do Loteamento, restrita a 5% (cinco por cento) da área total do Loteamento; a Área Institucional não deve ser ocupada por atividades de comércio e serviços;**
- **PARÁGRAFO TERCEIRO: Define-se como ÁREA DO SISTEMA VIÁRIO INTERNO o conjunto de vias destinadas ao trânsito de automóveis, espaços para o estacionamento de automóveis, espaços para a carga e descarga de materiais, ciclovias para bicicletas e calçadas para pedestres, ocupando um mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total do Loteamento.**
- **PARÁGRAFO QUARTO: Define-se como ÁREA PARA LOTES COMERCIAIS E DE SERVIÇOS como a destinada a instalação de edificações destinadas a abrigar atividades que são convenientes para o cotidiano dos moradores do Loteamento de Acesso Controlado, como padaria, açougue, mercado de víveres, entre outras possibilidades; o número de Lotes Comerciais e de Serviços não deverá superar 5% do número de Lotes Residenciais que possuem apenas uma Unidade Habitacional; no caso de haver Lotes Residenciais com mais de uma Unidade Habitacional, esse limite deve considerar o total dessas Unidades Habitacionais.**
- **PARÁGRAFO QUINTO: A ÁREA PARA LOTES COMERCIAIS E DE SERVIÇOS deve ser localizada em área acessível tanto aos moradores do Loteamento de Acesso Controlado quanto aos moradores das áreas circunvizinhas, sem que prejudique o necessário controle de acesso pela Portaria do Loteamento.**

- PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - **Art. 9º São condições relacionadas à área verde:**

**I – estar contida em um só perímetro;**

**II – estar localizada na área externa do loteamento de acesso controlado;**



**III – aproveitar ao máximo as plantas de porte arbóreo e a vegetação representativa do sítio natural;**

**IV – não estar localizada contígua a lote, salvo se dele separada por cercamento natural ou gradil, nas condições e na forma previamente autorizadas pelo órgão municipal competente;**

COMENTÁRIO: As ÁREAS VERDES podem ter distribuição variada, de forma a estarem distribuídas de forma a assegurar seu usufruto de forma igualitária por todos os moradores do Loteamento. Sugere-se que tenham equipamentos esportivos, como quadras de vários tamanhos, parquinhos infantis, entre outros equipamentos de lazer comunitário. Também se sugere que a comunidade se beneficie de hortas comunitárias, caso o regimento de uso das áreas internas do Loteamento permita a organização de hortas e outras utilizações benéficas para os moradores de todas as idades. Não se recomenda o fechamento das Áreas Verdes, mas os Lotes residenciais e não-residenciais podem ser cercados com cercas vivas ou alambrados em seus respectivos perímetros internos ao Loteamento. Nos projetos urbanísticos, faixas de Área Verde podem ser adotadas de forma a separar Lotes ou grupos de Lotes, formando corredores de passagem não-pavimentados de 4 (quatro) metros de largura.

- A redação recomendada é: - **Art. 9º São diretrizes de uso das Áreas Verdes do Loteamento de Uso Controlado:**

**I – estarem distribuídas de forma a permitir acesso e usufruto igualitário a todos os moradores;**

**II – possuírem equipamento de esporte e lazer para o uso dos moradores, suas famílias e convidados, cujo uso deve ser regulado por regimento interno, de responsabilidade da respectiva Associação de Moradores;**

**III – aproveitar ao máximo as plantas de porte arbóreo e a vegetação representativa do sítio natural, permitindo as atividades de hortas comunitárias e a constituição de pomares comunitários;**

**IV – não serem pavimentadas, de forma a maximizar a permeabilidade do solo e a recarga dos aquíferos naturais de subsolo; caso seja adotada pavimentação permeável, ela não deve ultrapassar 5% das Áreas Verdes.**

- PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - **Art. 10. É obrigatória a arborização de calçadas e a execução dos projetos paisagísticos, garantindo a implantação de mobiliário urbano, arborização e pavimentação adequada às condições de permeabilidade do solo da área verde, de acordo com as diretrizes emitidas pelo órgão municipal competente.**

COMENTÁRIO: Este Artigo implica na definição do que seja PROJETO PAISAGÍSTICO no âmbito do Loteamento de Acesso Controlado, bem como a exigência de PROJETO PAISAGÍSTICO entre os documentos exigidos no Artigo 4º, acerca da formalidade do requerimento de aprovação da modalidade de parcelamento para loteamento de acesso controlado.

- A redação recomendada é: - **Art. 10. É obrigatória a arborização de calçadas e a execução dos projetos paisagísticos, garantindo a implantação de mobiliário urbano, arborização e pavimentação adequada às condições de permeabilidade do solo da área verde, de acordo com as diretrizes emitidas pelo órgão municipal competente, por esta Lei e pelo Plano Diretor Urbano da cidade de Unaí.**



- PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - **Art. 11. São condições relacionadas à área institucional: I – estar situada fora dos limites do acesso controlado; II – não ser atravessada por cursos d'água, valas, córregos, riachos; III – ter testada igual ou superior a 20,00m (vinte metros) e profundidade igual ou superior às determinadas para os lotes; IV – possuir área mínima de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);**

COMENTÁRIO: A denominação “institucional” não deve ser aplicada ao uso do solo por atividades comerciais e de serviços. Pode-se entender como “uso institucional” como aquele feito por entidades do Estado, assim como de entidades relacionadas à governança e ao exercício direto da vida política nas diversas esferas da organização nacional, sem que esqueçamos as práticas religiosas, todas. Nas propostas de redação dos Parágrafos Quarto e Quinto do Artigo 8º, há a definição da Área de Comércio e Serviços, bem como diretriz para a sua localização. Não é necessário que a Área de Comércio e Serviços fique “fora dos limites” do Acesso Controlado”, pois nela haverá Lotes que efetivamente pertencem ao Loteamento e que devem ter cercamento próprio, ainda que distinto ao cercamento das áreas residenciais (que são quantitativamente majoritárias, e dão o caráter residencial ao Loteamento de Acesso Controlado).

- **A redação recomendada é: Art. 11. São condições relacionadas à Área de Comércio e Serviços: I – ter sua própria solução de acesso controlado, de modo que possa ser acessada pelos moradores do Loteamento a que pertencem e pelos moradores das outras vizinhanças, de modo a também ter a segurança almejada pelo conjunto do Loteamento; II – não ser atravessada por cursos d'água, valas, córregos, riachos; III – ter testada igual ou superior a 20,00m (vinte metros) e profundidade igual ou superior às determinadas para os lotes; IV – possuir um número de Lotes e uma proporção de área tal como estabelecidos no Parágrafo Quarto do Artigo 8º desta Lei.**

- PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - **Art. 12. As áreas destinadas ao sistema viário serão projetadas e dimensionadas obedecendo ao disposto na lei municipal vigente.**

COMENTÁRIO: Não encontrei Lei municipal de Unaí adequadamente relacionada, de forma suficiente, com o tema do projeto e dimensionamento do Sistema Viário Interno de Loteamento de Acesso Controlado. Devemos ter vias que permitam aos automóveis ir-e-vir: duas faixas de rolamento. Cada faixa deve ter pelo menos 2,50 metros de largura, com vias de largura total de 5,00 metros, sem permitir estacionamento. Para permitir o rolamento de viaturas do sistema de saúde, de defesa civil e do corpo de bombeiros, recomenda-se faixas com, pelo menos, 3,00 metros de largura, com largura total de, pelo menos 6,00 metros, sem permitir o estacionamento de automóveis que não sejam viaturas largas, de proteção da população civil. Deve-se evitar, no projeto viário de áreas residenciais, trechos em linha reta com mais de 60 metros de extensão, que estimulem a aceleração dos veículos particulares. Em trechos em linha reta que se revelem apropriados e econômicos, e que devam ter mais de 60 metros de extensão, recomenda-se a colocação de “quebra-molas” sinalizados a cada 60 metros ou fração, com a finalidade de impor velocidades inferiores a 40km/h, adequadas a áreas residenciais. As vias devem permitir o acesso a todos os lotes e conjuntos de lotes. As vias devem preservar as importantes áreas



verdes internas do Loteamento, sem cruzá-las. As vias devem ter bolsões de estacionamento que sirvam aos visitantes, na proporção de 1(uma) vaga de 15 (quinze) metros quadrados para cada grupo de 3(três) unidades habitacionais, limitados a 30(trinta) vagas por bolsão ou fração, posicionados de forma a servirem a grupos distintos de lotes, de forma tão isoacessível quanto possível. Deve-se prever pelo menos 3(três) vagas para cada lote da Área de Comércio e Serviços, em cômputo separado do número mínimo de vagas de visitantes da área residencial. É recomendável que todo o perímetro interno do Loteamento tenha uma via de faixa única (com 3 metros de largura) para a vigilância e segurança, com acesso que seja iniciado e terminado na Portaria do Loteamento. Essa via de perímetros pode ser eficaz na contenção de queimadas próximas e de eventuais tentativas de invasão. Recomenda-se que toda a pavimentação das vias seja feito em blocos vazados, que permitam a penetração das águas de superfície no subsolo. De forma associada ao projeto viário deve haver o posicionamento de câmaras de segurança para a gravação diuturna de imagens, que devem ser depositadas tanto em equipamento situado na administração do Loteamento quanto “na nuvem”, garantindo “a segurança do sistema de segurança”.

- **A redação recomendada é: - Art. 12. As áreas destinadas ao sistema viário interno ao Loteamento de Uso Controlado serão projetadas e dimensionadas obedecendo ao disposto na lei municipal vigente e às seguintes disposições:**
- **PARÁGRAFO PRIMEIRO: O sistema viário interno deve possuir vias de rolamento com dupla faixa de 3 (três) metros de largura, cada, evitando segmentos retos desimpedidos superiores a 60(sessenta) metros, colocando-se redutores de velocidade e rotatórias para impedir velocidades superiores a 40(quarenta) quilômetros por hora;**
- **PARÁGRAFO SEGUNDO: O sistema viário interno deve permitir o acesso a todos os lotes, preservando as áreas verdes, evitando-cruzá-las;**
- **PARÁGRAFO TERCEIRO: Ao longo das vias internas, de forma intercalada, devem ser previstos bolsões de estacionamento com até 30(trinta) vagas, cada, para visitantes; de modo geral, cada bolsão é dimensionado com base no parâmetro de 1(uma) vaga para cada 3(três) unidades residenciais;**
- **PARÁGRAFO QUARTO: Deve haver estacionamento exclusivo da Área de Comércio e Serviços com a proporção mínima de 3(três) vagas para cada Lote de Comércio ou Serviços;**
- **PARÁGRAFO QUINTO: Deve ser previsto uma faixa viária de rolamento e circulação ao longo de todo o perímetro interno do Loteamento de Acesso Controlado, com largura de 3(três) metros;**
- **PARÁGRAFO SEXTO: A pavimentação das vias de rolamento deve permitir a absorção direta das águas de superfície através dos componentes construtivos, em pelo menos 25%(vinte e cinco por cento) de sua área total, inclusive estacionamentos;**
- **PARÁGRAFO SÉTIMO: É obrigatório o provimento de sinalização do trânsito no sistema viário interno do Loteamento, visando orientar moradores e visitantes, assim como prevenir acidentes;**
- **PARÁGRAFO OITAVO: As circunstâncias de entrada de automóveis no Loteamento de Acesso Controlado deve considerar:**
- **1) Faixa de desaceleração para os que chegam e de aceleração para os que partem, sinalizada com a identificação do Loteamento e do ponto de identificação de moradores e visitantes;**



- **2) A perfeita identificação da Portaria de ingresso de automóveis, com a separação do Portal de entrada e do Portal de saída;**
- **3) Criação de entradas de pedestres e de ciclistas que obriguem a sua identificação pelo serviço de Portaria ou de controle de acesso, devidamente sinalizadas;**
- **4) Instalação, em nicho criado no cercamento do Loteamento de Acesso Controlado, próximo da entrada de Pedestres e junto à Portaria, de Ponto de ônibus que deve servir à faixa da via externa de acesso principal;**
- **5) Criação de acesso imediato aos Lotes de Comércio e Serviços de forma autônoma e segura para o acesso dos moradores, com a exigência de identificação de automóveis e pedestres não -moradores, com estacionamento externo e independente.**

- PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - Art. 13. A urbanização das áreas verdes e vias públicas internas e externas ao perímetro de acesso controlado são de responsabilidade do loteador.

SEM COMENTÁRIO

- PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - Parágrafo único do Art. 13. As obras de melhorias e revitalização a serem executadas nos espaços públicos internos ou externos à área controlada deverão ser precedidos de solicitação de dispensa por parte da entidade concessionária, mediante ofício à municipalidade a ser anexado ao procedimento que deu origem ao instrumento de aprovação, acompanhados de projetos técnicos e memoriais descritivos, devendo ser encaminhados para análise e aprovação do órgão competente e, no caso de deferimento, acompanhamento da execução de tais obras.

SEM COMENTÁRIO

### Capítulo III DA CONCESSÃO DE DIREITO DE USO E DA MANUTENÇÃO DAS ÁREAS PÚBLICAS

- PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - **Art. 14. Quando da aprovação do loteamento de acesso controlado, o sistema viário e as áreas verdes passarão para o domínio do Município, devendo o uso e a responsabilidade de manutenção destas áreas ser outorgado, mediante concessão de direito de uso, em favor da associação de proprietários e/ou de possuidores devidamente instituída, sem prejuízo do acesso a pedestres ou condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.**

SEM COMENTÁRIO

§ 1º A concessão de direito de uso será outorgada à associação de proprietários e/ou possuidores independentemente de licitação, sendo esta inexigível.

§ 2º A associação de proprietários e/ou possuidores deverá estar constituída sob a forma de pessoa jurídica de direito privado, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.



§ 3º A concessão de direito de uso será formalizada por instrumento contratual, a ser averbado nas matrículas, contendo os direitos, as obrigações e a responsabilidade do concedente e do concessionário.

- PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - **Art. 15. A concessão de direito de uso poderá ser rescindida pela Prefeitura Municipal de Unaí, desde que respeitado o contraditório e os recursos administrativos inerentes, sem qualquer tipo de ressarcimento em favor da associação de proprietários e/ou possuidores, na hipótese de reiterado desatendimento das obrigações e das responsabilidades previstas no contrato de concessão de direito de uso.**

COMENTÁRIO: Deve haver cláusula que implique (a) REVOGAÇÃO DA OUTORGA citada no caput do Art. 14, e (b) EVENTUAL PUNIÇÃO no caso de afronta ao interesse público, caso a Associação de Proprietários eventualmente favorecer padrão de uso do solo não-autorizado pela Municipalidade, como (b.1) a edificação em Áreas Verdes, assim como (b.2) modificações no sistema viário interno sem a devida orientação e responsabilidade técnica, carecendo de aprovação e fiscalização do Poder Público Municipal

- A redação recomendada é: **Art. 15. Haverá a revogação da outorga de uso e manutenção do sistema viário interno, das áreas verdes e das áreas institucionais, caso a entidade outorgada cometer ato contrário à legalidade e que comprometa a integridade do projeto urbanístico e viário aprovado pelo Poder Público Municipal de Unaí, em especial:**

**1) Quando houver edificação ou intervenção não-autorizada no sistema viário, ou nas áreas verdes ou nas áreas institucionais, de forma a gerar impacto negativo ao ambiente ou ao uso previsto no projeto urbanístico aprovado, sem prejuízo das penalidades previstas no Parágrafo Primeiro deste Artigo;**

**2) Quando houver reiterada negação do livre acesso a pedestres, ciclistas ou condutores de veículos, não-residentes, devidamente identificados ou cadastrados, sem prejuízo das penalidades previstas no Parágrafo Primeiro deste Artigo.**

**3) Quando houver negligência ou incorreção na manutenção de um Cadastro de Identificação de Pessoas e Veículos Automotivos que assegure o direito ao acesso às áreas públicas do Loteamento de modo ordeiro e respeitoso de seus direitos de cidadania, de acordo com a legislação Federal, Estadual e Municipal vigente.**

- **PARÁGRAFO PRIMEIRO DO ART. 15: Ficam determinadas penalidades a serem aplicadas conforme o ato cometido pelos responsáveis, proprietários, locatários ou ocupantes do Loteamento, como: (a) Advertência, (b) Multa equivalente ao valor do Imposto Territorial Urbano, multiplicada pelo número de reincidências formalmente verificadas em Laudo Técnico emitido pela autoridade competente do Poder Municipal no âmbito do devido processo administrativo; (c) Embargo de Obra; (d) Interdição de Atividade ou Uso; (e) Demolição, e (f) Apreensão de materiais e equipamentos, sem prejuízo de medidas adicionais a serem determinadas em Lei Municipal.**



- **PARÁGRAFO SEGUNDO DO ART. 15: Na hipótese de impedimento irregular de acesso a pedestres ou condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, a retirada de cercamentos, portarias e outras benfeitorias, quando determinada pela Prefeitura Municipal de Unai, após o devido processo administrativo, é de responsabilidade da associação de proprietários e/ou possuidores, que deverá fazer nos prazos determinados, sob pena de ser realizada pela Prefeitura, com ressarcimento pela associação.**
- **PARÁGRAFO TERCEIRO DO ART. 15: É direito de todas as pessoas identificadas e cadastradas a verificação, na íntegra, dos dados pessoais a si atribuídos, bastando a solicitação dessa verificação junto aos funcionários da Portaria, que têm acesso direto e permanente a essas informações - necessárias ao controle de acesso.**
- **PARÁGRAFO QUARTO DO ART. 15: A outorga poderá ser restaurada caso o ato perpetrado por responsáveis, proprietários, locatários ou ocupantes do Loteamento seja completamente sanado, conforme Laudo Técnico a ser emitido pela autoridade competente do Poder Municipal, no âmbito do devido processo administrativo.**
- **PARÁGRAFO QUINTO DO ART. 15: A rescisão da concessão de direito de uso e na anulação das licenças do loteamento, não acarretará qualquer tipo de ressarcimento em favor da associação de proprietários e/ou possuidores.**
- **PROJETO DE LEI DA C.M.Unai. - Art. 16. A Prefeitura Municipal de Unai não se responsabilizará por quaisquer benfeitorias realizadas, não implicando estas em qualquer tipo de ressarcimento.**

SEM COMENTÁRIO

- **PROJETO DE LEI DA C.M.Unai. - Art. 17. A manutenção das áreas públicas internas ao cercamento de acesso controlado será de inteira responsabilidade da associação de proprietários e/ou possuidores, que deverá desempenhar:**

SEM COMENTÁRIO

I – os serviços de manutenção das árvores e poda;

SEM COMENTÁRIO

II – a manutenção e a conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito das vias internas ao loteamento;

SEM COMENTÁRIO

III – a coleta e a remoção de lixo domiciliar, que deverá ser acondicionado em ambiente específico adequado, externo ao cercamento, para que haja recolhimento da coleta pública;

SEM COMENTÁRIO

IV – a limpeza das vias públicas;

SEM COMENTÁRIO

V – a prevenção de sinistros;

SEM COMENTÁRIO



VI – a manutenção e a conservação da rede de iluminação pública;

SEM COMENTÁRIO

VII – a garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas;

SEM COMENTÁRIO

VIII – os outros serviços que se fizerem necessários.

SEM COMENTÁRIO

- **PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - Art. 17, §1º A associação de proprietários e/ou possuidores poderá, para cumprimento das obrigações previstas neste artigo e no contrato de Concessão de Direito de Uso, e sob sua responsabilidade, firmar convênios com entidades privadas.**

SEM COMENTÁRIO

- **PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - Art. 17, §2º Após a aprovação do loteamento, até a constituição da associação de proprietários e/ou possuidores, a responsabilidade prevista no caput do artigo 17 e incisos será do loteador.**

SEM COMENTÁRIO

- **PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - Art. 18. A associação de proprietários e/ou possuidores tem liberdade para estabelecer taxas administrativas mensais aos proprietários e/ou aos possuidores de lotes, para o custeio da manutenção dos serviços disponibilizados, não havendo interferência do ente público sob tais assuntos.**

SEM COMENTÁRIO

- **PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - Art. 19. A utilização indevida das áreas públicas, a ausência de manutenção e o impedimento irregular de acesso de não residentes devidamente identificados poderá implicar na rescisão da concessão de direito de uso e na anulação das licenças do loteamento, sem qualquer tipo de ressarcimento em favor da associação de proprietários e/ou possuidores.**

COMENTÁRIO: A REDAÇÃO PROPOSTA PARA O ARTIGO 15 SOLUCIONA EM MAIOR DETALHE E EFICÁCIA ESTE ARTIGO 19.

- **PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - Art. 20. A associação de proprietários e/ou possuidores deverá fixar, em lugar visível, na entrada do loteamento de acesso controlado, placa contendo a denominação do loteamento, o número do contrato que outorgou a concessão de uso, o CNPJ e a razão social da associação, bem como informação de que o acesso é permitido com identificação.**

SEM COMENTÁRIO

Capítulo IV DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO DAS EDIFICAÇÕES INTERNAS E DOS USOS PERMITIDOS NAS ÁREAS PÚBLICAS Art.

**PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - 21. Os terrenos ou os lotes a serem edificados ou ocupados devem ser resultantes de parcelamento do solo na modalidade de acesso controlado, nos termos desta Lei.**

SEM COMENTÁRIO



- **PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - Art. 22. As edificações a serem implantadas nas unidades autônomas deverão ser submetidas aos processos de licenciamento ambiental e urbanístico em órgão municipal competente.**

SEM COMENTÁRIO

- **PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - Art. 23. Os usos permitidos na área verde são estritamente aqueles voltados à natureza pública, tais como praças, parques, jardins e áreas livres de lazer.**

COMENTÁRIO: A Legislação do Município de Unaí pode ser exemplar, caso associe o uso das áreas verdes dos Loteamentos de Acesso Controlado a (a) Plano de Manejo do Patrimônio Paisagístico do Loteamento, e (b) Planos de Ação Comunitária e Pedagógica Voltada para a Qualidade de Vida na Infância, na Adolescência e na Terceira Idade.

Propõe-se dois parágrafos para o Art. 23:

- **A redação recomendada é: Art. 23. Os usos permitidos na área verde são estritamente aqueles voltados à natureza pública, tais como praças, parques, jardins e áreas livres de lazer, segundo Plano de Manejo do Patrimônio Paisagístico do Loteamento e Planos de Ação Comunitária e Pedagógica Voltada para a Qualidade de Vida na Infância, na Adolescência e na Terceira Idade.**
- **PARÁGRAFO PRIMEIRO: A formulação, implementação e registro de ações técnicas previstas no Plano de Manejo do Patrimônio Paisagístico do Loteamento, pela Associação de Moradores, é facultativo, e será considerado como fator atenuante nas ações administrativas do Poder Público Municipal na fiscalização de eventuais agravos contra a ordem ambiental no âmbito do Loteamento;**
- **PARÁGRAFO SEGUNDO: A formulação, implementação e registro de Planos de Ação Comunitária Voltada para a Qualidade de Vida na Infância, na Adolescência e na Terceira Idade, pela Associação de Moradores, é facultativa, e será considerado como fator preponderante para o Índice de Desenvolvimento Humano nos programas sociais do Município de Unaí.**

#### Capítulo V DOS PEDIDOS DE ALTERAÇÃO DO LOTEAMENTO APROVADO PARA FINS DE LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

- **PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - Art. 24. Os parcelamentos aprovados em outras modalidades poderão submeter-se ao reenquadramento na modalidade de acesso controlado, desde que atendido o disposto nesta Lei e demais legislações municipais pertinentes.**

SEM COMENTÁRIO

- **PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - Parágrafo único. A análise da viabilidade de alteração da modalidade de loteamento deverá ser requerida, através do processo administrativo ao órgão competente.**

SEM COMENTÁRIO



- **PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - Art. 25. Para fins de alteração do loteamento aprovado para modalidade loteamento de acesso controlado, o requerimento do pedido deverá respeitar todas as condições previstas nesta Lei e: I – apresentar planta do sistema de acesso controlado do loteamento (cercamento, portaria, guarita, entre outras); II – apresentar documento que comprove a aprovação da associação de proprietários e/ou possuidores pela alteração na modalidade do parcelamento, na forma de seu estatuto; Parágrafo único. A Prefeitura Municipal de Unaí poderá exigir outros documentos iniciais ou complementares.**

COMENTÁRIO: A proposta feita por este estudo para o Artigo 4º contém lista de exigências mais completa, que pode ser exemplar para a qualidade dos projetos urbanísticos dos Loteamentos de Acesso Controlado.

- **A redação recomendada é: Art. 25. Para fins de alteração do loteamento aprovado para modalidade loteamento de acesso controlado, o requerimento do pedido deverá respeitar todas as condições previstas nesta Lei, especialmente os estudos e projetos técnicos exigidos no Art. 4º, assim como apresentar documento que comprove a aprovação da associação de proprietários e/ou possuidores pela alteração na modalidade do parcelamento, na forma de seu estatuto.**
- **Parágrafo único. A Prefeitura Municipal de Unaí poderá exigir outros documentos iniciais ou complementares.**

- **PROJETO DE LEI DA C.M.Unaí. - Art. 26.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

SEM COMENTÁRIO

TERMO DE CONCLUSÃO DO PROJETO DE LEI: Unaí, XX de XXXX de 2025; 81º da Instalação do Município.

TERMO DE CONCLUSÃO DO PROJETO DE LEI: THIAGO MARTINS RODRIGUES  
Prefeito

**Responsável pela análise oferecida: Prof. Frederico Flósculo Pinheiro Barreto, Arquiteto e Urbanista registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob o nº A7349-0.**

