

Estabelece o Regulamento do Loteamento de Acesso Controlado no Município de Unaí e dá outras providências.

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 Unaí decreta e ele, em seu nome, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Capítulo I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O parcelamento do solo urbano para fins de constituição de loteamento de acesso controlado no Município de Unaí será regido por esta Lei.

§ 1º O disposto nesta Lei não exclui a exigência das normas urbanísticas e ambientais aplicáveis que não lhe sejam contrárias.

§ 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.

Art. 2º Para feitos 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.

§ 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 .

§ 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.

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.



Art. 4º O requerimento da modalidade de parcelamento para loteamento de acesso controlado será analisado pelo órgão municipal competente.

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.

§ 1º No loteamento de acesso controlado, é vedado posicionar o controle de acesso em vias estruturadoras e alimentadoras.

§ 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.

Art. 6º A altura das edificações localizadas no interior dos loteamentos de acesso controlado não poderá ultrapassar 9 (nove) metros.

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.

Capítulo II

DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 8º As áreas públicas dos loteamentos de acesso controlado terão as localizações fixadas pelo órgão municipal competente, observadas as disposições deste capítulo.

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;

Art. 10. 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.

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 500,00m² (quinhentos metros quadrados);

Art. 12. As áreas destinadas ao sistema viário serão projetadas e dimensionadas obedecendo ao disposto na lei municipal vigente.

Art. 13. A urbanização das áreas verdes e vias públicas internas e externas ao perímetro de acesso controlado são de responsabilidade do loteador.

Parágrafo único. As obras de melhorias ou 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.

Capítulo III

DA CONCESSÃO DE DIREITO DE USO E DA MANUTENÇÃO DAS ÁREAS PÚBLICAS

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.

§ 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.

Art. 15. A concessão de direito de uso poderá ser rescindida pela Prefeitura Municipal de Unai, 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.



Parágrafo único. 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 Unaí, 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.

Art. 16. A Prefeitura Municipal de Unaí não se responsabilizará por quaisquer benfeitorias realizadas, não implicando estas em qualquer tipo de ressarcimento.

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:

I – os serviços de manutenção das árvores e poda;

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

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;

IV – a limpeza das vias públicas;

V – a prevenção de sinistros;

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

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

VIII – os outros serviços que se fizerem necessários.

§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.

§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.

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.

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.

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.

Capítulo IV

DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO DAS EDIFICAÇÕES INTERNAS E DOS USOS PERMITIDOS NAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 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.

Art. 22. As edificações a serem implantadas nas unidades autônomas deverão ser submetidas aos processos de licenciamento ambiental e urbanístico em órgão municipal competente.

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.

Capítulo V

DOS PEDIDOS DE ALTERAÇÃO DO LOTEAMENTO APROVADO PARA FINS DE LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

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.

Parágrafo único. A análise da viabilidade de alteração da modalidade de loteamento deverá ser requerida, através do processo administrativo ao órgão competente.

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.

Art. 26. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



Unaí, 5 de maio de 2025; 81º da Instalação do Município.

THIAGO MARTINS RODRIGUES
Prefeito





PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ-MG

Praça JK, S/N, Centro, Unai - MG, CEP: 38.610-000

CNPJ: 18.125.161/0001-77

Assinatura do Documento



Documento Assinado Eletronicamente por **THIAGO MARTINS RODRIGUES - PREFEITO MUNICIPAL**, CPF: 012.44*. **6-*4 em 05/05/2025 11:28:56, Cód. Autenticidade da Assinatura: **11Z2.2W28.6564.W166.0081**, Com fundamento na Lei Nº 14.063, de 23 de Setembro de 2020.



Informações do Documento

ID do Documento: **3A7.7C4** - Tipo de Documento: **PROJETO DE LEI**.

Elaborado por **THIAGO MARTINS RODRIGUES**, CPF: 012.44*. **6-*4 , em 05/05/2025 - 11:28:56

Código de Autenticidade deste Documento: 11H2.8W28.0564.W659.5462

A autenticidade do documento pode ser conferida no site:

<https://zeropapel.unai.mg.leg.br/verdocumento>

