

Lei Ordinária Municipal nº 6544/2021

Disciplina o parcelamento do solo no Município de Pouso Alegre de acordo com a Lei nº 6476/2021 (Plano Diretor)

CAPÍTULO III – Das Categorias Especiais

Do Loteamento com Acesso Controlado

Do artigo 50 ao 58

Do Condomínio de Lotes

Do artigo 59 ao 63

DEFINIÇÃO:

Art. 50. Constitui **LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO** a modalidade de loteamento cujo controle de acesso e o fechamento do perímetro do loteamento é autorizado pelo poder público municipal no momento de aprovação ou no caso de loteamento consolidados.

Parágrafo único. Será permitido o acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

- **Art. 51.** Um loteamento pode ter o acesso controlado mediante **requerimento** no momento da sua aprovação ou no caso de loteamentos consolidados a pedido da respectiva Associação de Moradores do Bairro através de concessão de uso exclusivo de bens públicos ali localizados.
- **Art. 56.** Num loteamento onde existam bens de propriedade estadual ou federal, será necessário a anuência prévia do Estado ou União, conforme o caso.
- § 1º Os proprietários do loteamento de acesso controlado são responsáveis pela guarda e conservação do patrimônio público entregue ao seu uso;
- § 2º Quaisquer danos ocorridos nos bens públicos cedidos pelo poder público durante o tempo da concessão serão ressarcidos pelos beneficiários;
- § 3º A qualquer tempo, o Poder Público terá acesso ao loteamento de acesso controlado.

Art. 54. No ato de **registro** do loteamento de **acesso controlado** devem ser averbadas a sua natureza, bem como a instituição da Associação dos Moradores com, no mínimo, suas respectivas obrigações com relação às áreas públicas, os serviços, equipamento e redes de infraestrutura internos ao loteamento e à impossibilidade de restrição de acesso, conforme disposto nesta Lei.

Art. 55. Os loteamento aprovados e implantados antes da vigência desta Lei, cujo perímetro tenha sido fechado sem **autorização do poder público**, **poderão ter sua situação regularizada**, desde que atendidas as disposições deste Capítulo, ou de forma onerosa, cujo cálculo e demais parâmetros deverão obedecer à esta Lei.

§ 1º Só serão fechados loteamentos quando isso não acarretar prejuízo à articulação viária, ao acesso a bens públicos, à integração da cidade ou ao planejamento urbano.

§ 2º A concessão de uso exclusivo será precedida da desafetação dos bens públicos municipais ali existentes, através de lei autorizativa da Câmara Municipal.

§ 3º Caso a Associação de Moradores descumpra qualquer das obrigações, estipuladas no instrumento de outorga, a concessão poderá ser revogada, sem qualquer indenização.

Art. 58. No caso de parcelamento do solo destinado a loteamento com acesso controlado, o percentual destinado as áreas públicas definidas no Art. 15 deverá ser localizado em área fora dos limites do loteamento, atendendo às determinações da presente Lei.

Área institucional (AI), de no mínimo 5%.

Espaços livres de uso público (ELUP) “área verde”, de no mínimo 10%.

- **Art. 57.** O contrato de uso exclusivo dos bens públicos estabelecerá os requisitos urbanísticos e administrativos para o fechamento do loteamento, além dos direitos e obrigações das partes, devendo esclarecer se a outorga será por tempo definido ou indeterminado:
- § 1º Nos loteamentos de acesso controlado e condomínios de lotes a Prefeitura Municipal não prestará qualquer serviço de limpeza, manutenção ou conservação.
- § 2º Qualquer modificação ou obra a ser executada em áreas de uso público internas ao loteamento de acesso controlado, concedidas para uso exclusivo dos moradores, será previamente anuída pela Prefeitura.
- § 3º Com a extinção da outorga, as benfeitorias executadas em bens públicos integrarão o patrimônio do município, sem qualquer indenização.

Art. 52 - Os loteamento com acesso controlado deverão atender aos seguintes critérios:

- I - Não poderá configurar-se como barreira humana, impossibilitando o acesso a outros loteamentos, bairros adjacentes ou regiões da cidade;
- II - As Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento do Solo definirão o sistema viário de contorno ao perímetro fechado visando atenuar possíveis impactos causados na circulação viária do Município;
- III - Aplicam-se os mesmos parâmetros do loteamento;

- IV - O projeto do sistema viário deverá prever faixa de acumulação para entrada e saída de veículos, conforme o caso;
- V - Será permitida a construção de guarita no canteiro central da via de entrada do loteamento com acesso controlado;
- VI - As áreas institucionais (AI) destinadas a instalação de equipamentos comunitários deverão ter acesso por via pública veicular situada fora do perímetro fechado do loteamento de acesso controlado;
- VII - Os espaços livres de uso público (ELUP) deverão ser mantidos e preservados pelos concessionários;

Art. 53 – No loteamento de acesso controlado, compete aos seus moradores, com relação as suas áreas internas:

- I – a coleta de lixo;
- II – a manutenção do sistema viário;
- III – a instalação, manutenção e custeio de equipamentos de prevenção e combate à incêndios, conforme projeto aprovado elaborado por profissional legalmente habilitado e com anotação de responsabilidade técnica;
- IV – a conservação da área vegetada e da arborização;

-
- V – a manutenção e custeio das redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário;
 - VI – a manutenção e custeio das redes de telecomunicações;
 - VII – a manutenção e custeio das redes de transmissão de energia elétrica;
 - VIII – a manutenção e custeio das redes de gás canalizado;
 - IX – a manutenção e custeio das redes de drenagem pluvial; e
 - X – a manutenção e custeio das áreas públicas localizadas dentro do perímetro fechado do loteamento com acesso controlado.

Da liberação de alvarás:

Art. 99. A liberação de alvarás de construção dos adquirentes de lotes ou fração ideal ficam condicionados à comprovação da execução das obras de infraestrutura mínima do parcelamento do solo, (...)

Parágrafo único. O certificado de habite-se fica condicionado à emissão da Licença Urbanística e Ambiental de Operação (LUAO), do empreendimento.

Código de Obras do Município

Art. 29, § 3º, da Lei 6570/2022. A liberação do alvará de construção mencionado no “caput” deste artigo não condiciona ao executivo à obrigatoriedade na expedição do Habite-se, ficando este condicionado ao aceite do loteamento pelo município.

DEFINIÇÃO:

Art. 59. Considera-se **CONDOMÍNIO DE LOTES** a divisão de terreno em partes que são propriedades exclusivas ou unidades imobiliárias destinadas a construção de edificações e partes que são propriedades comuns dos condôminos, destinada a implantação de vias internas, áreas de manutenção e áreas de convivência e lazer.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade independente, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios explicitados no ato de instituição.

§ 2º Deverá ser considerada, no que couber, a legislação urbanística presente na legislação federal específica, para a instalação de condomínios de lotes e sua infraestrutura, bem como às exigências públicas municipais explicitadas no Plano Diretor sobre Conjuntos Habitacionais da categoria conjunto residencial horizontal com unidades isoladas ou demais usos pretendidos.

§ 5º Nos condomínios de lotes é vedada a abertura de logradouros públicos internamente ao seu perímetro, sendo admitida somente a abertura de vias internas ao domínio privado.

§ 6º Aos imóveis resultantes de condomínio de lotes é garantida a autonomia para o licenciamento individual de suas construções, aplicando-se, no que couber, os parâmetros urbanísticos previstos pelo Plano Diretor.

§ 7º No que dispõe o § 6º deste artigo, será considerado lote cada propriedade exclusiva e seus limites serão considerados para aplicação dos parâmetros no licenciamento individual.

Art. 60. Para efeito da classificação do empreendimento como condomínio, entende-se como vias de circulação interna as que não são de uso público, definidas como áreas de uso comum, cuja manutenção é de responsabilidade do condomínio e deverão ser integradas em um sistema que permita o acesso a todas as unidades autônomas do empreendimento sem a utilização do sistema viário público.

Parágrafo único. Caberá ao empreendedor e ao condomínio a implantação e a manutenção de toda a infraestrutura, do sistema viário e demais áreas livres como natureza privada.

- **Art. 61** A instalação de condomínios de lotes seguirá os ritos previstos nessa lei para o parcelamento do solo.
- § 1º **Quando uso residencial**, o condomínio de lotes deverá atender aos parâmetros de ocupação do solo de Zona Exclusivamente Residencial (ZER) ou, quando for o caso de Zona Especial de Interesse Social Novas (ZEIS 2);
- § 2º **Quando do uso não residencial** deverá atender aos parâmetros de ocupação e de uso do solo de Zona de Empreendimento de Porte (ZEP);
- **Art. 63** Compete exclusivamente aos condomínios de lotes:
 - I – a coleta de lixo em sua área interna e disposição em uma unidade para coleta pelo serviço público lindeira ao logradouro público de acesso;
 - II – as obras de manutenção e melhorias da sua infraestrutura.

Da Manutenção do Parcelamento:

Art. 100. Cabe ao empreendedor:

II – a manutenção, até o registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, das vias de circulação internas, das áreas destinadas ao uso comum dos condôminos e da **infraestrutura básica** e complementar interna, e nos termos da lei municipal.

Art. 101 Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas ao uso comum dos condôminos e da infraestrutura complementar interna dos condôminos de lotes, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades autônomas ainda não alienadas.

§ 1º A manutenção, de que trata o caput deste artigo, pode ser realizada pelo Poder Público ou por seus concessionários, de forma onerosa, mediante prévio contrato celebrado com os condôminos.

§ 2º A coleta de lixo, a varrição e capina e a correta disposição final dos resíduos sólidos na forma aprovada pelo órgão ambiental competente, também serão executadas pelos condôminos.

Art. 62 – A aprovação de condomínio de lotes deve observar as seguintes condições:

- I – instalação no interior do perímetro urbano definido no Plano Diretor;
- II – a área das unidades imobiliárias deverá ser o mínimo definidos pelo zoneamento em que o empreendedor optar (...);
- III – nos casos de ZEIS 2 – Zonas Especiais de Interesse Social Novas é admitido o condomínio de lotes respeitada a área mínima de 125 m²(...);
- IV – todas as unidades imobiliárias devem confrontar-se com pelo menos uma via interna (...);
- V – serem acessíveis por meio de via pública com largura maior ou igual a 12,00 m, salvo (...);
- VI – não impedir a continuidade do sistema viária existente ou projetado (...);

- VII – não impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município;
- VIII – não deve ser contíguos, devendo ser conectados por via arterial que permita a ligação com o sistema viário existente, a critério do órgão municipal de trânsito;
- IX – obedecer aos parâmetros de conformidade de uso e ocupação do solo e aos parâmetros urbanísticos definidos no Plano Diretor para os Conjuntos Habitacionais;
(...)
- XIV – **dispor de sistema de coleta e disposição final de resíduos sólidos na face externa ao empreendimento**, em volume suficiente para armazenar os resíduos de todas as unidades imobiliárias;
- XV – dispor de convenção de condomínio registrada no Cartório de Registros da Comarca.

Art. 62 – A aprovação de condomínio de lotes deve observar as seguintes condições:

- § 1º No caso de parcelamento do solo destinado a condomínio de lotes, o percentual destinado as áreas públicas definidas nesta Lei deverá ser localizado em área fora dos limites do loteamento, atendendo às determinações da presente Lei;
- § 2º O condomínio de lotes deverá reservar, no mínimo 10% da área do empreendimento como espaço de lazer comum;

- § 3º Os requisitos dos parágrafo 1º desde artigo são dispensáveis nos seguintes casos:
- I – condomínio de lotes para habitação de interesse social em Zonas Especiais de Interesse Social Novas (ZEIS 2), desde que devidamente justificada a existência de equipamentos públicos comunitários que atendam a demanda gerada pelo empreendimento;
- II – condomínio de lotes para habitação de interesse social em outros zoneamentos desde que comprovado o vínculo do empreendimento à algum programa de habitação do governo federal, estadual ou municipal;
- III – condomínio de lotes para fins não residenciais.



Marcelo Rezende Moutinho

Advogado. Mestre em Constitucionalismo e Democracia (FDSM)

Especialista em Direito Constitucional (FDSM)

Especialista em Direito do Trabalho e Previdenciário (PUCMinas)

Especialista em Direito Urbanístico e Ambiental (PUCMinas)

contato: advmarcelomoutinho@gmail.com