



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO PEDRO DA ALDEIA
GABINETE DO PREFEITO

OFÍCIO Nº 128/2024 GP CM

São Pedro da Aldeia, 13 de junho de 2024.

Exmo. Sr.
Vereador DENILSON DE SOUZA GUIMARÃES
Presidente da Câmara Municipal de São Pedro da Aldeia/RJ

Ref.: Encaminha Mensagem

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Com cordiais cumprimentos, venho por meio deste encaminhar a Vossa Excelência a **Mensagem nº 012, de 13 de junho de 2024**, que “**Estabelece regras para a implantação e a regularização de loteamento de acesso controlado no Município de São Pedro da Aldeia.**”

Por se tratar de matéria de relevante interesse público, peço e espero que o Projeto de Lei Complementar anexo seja apreciado em **REGIME DE URGÊNCIA**, com amparo no artigo 55 da Lei Orgânica Municipal.

Aproveito a oportunidade para manifestar votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

FÁBIO DO PASTEL
Carlos Fábio da Silva
=Prefeito=

CORRESPONDENCIA
RECEBIDA

EM 14/06/2024 às 16:20h

Assinatura
G. M. S. Matrícula 433 / COM



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO PEDRO DA ALDEIA
GABINETE DO PREFEITO

MENSAGEM Nº 012, DE 13 DE JUNHO DE 2024.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE
ILUSTRÍSSIMOS SENHORES VEREADORES**

Cumprimentando-os, sirvo-me desta **MENSAGEM** para submeter à elevada apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, o incluso **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR** que “**Estabelece regras para a implantação e a regularização de loteamento de acesso controlado no Município de São Pedro da Aldeia, e dá outras providências**”, conforme o constante nos autos do Processo Administrativo nº 6304/2023.

A presente proposta tem por finalidade propor regras para implantação e regularização de loteamento de acesso controlado neste Município.

Como é cediço, o loteamento de acesso controlado pode ser definido como uma espécie de loteamento que se diferencia do convencional devido à restrição de acesso a transeuntes.

A rigor, trata-se de uma modalidade de empreendimento imobiliário que restringe o acesso a determinadas áreas por meio de mecanismos de controle e vigilância, e surge como resposta aos desafios contemporâneos de segurança e organização urbana.

Mais recentemente, em 2017, editou-se a Lei nº 13.465, que regulamentou, no âmbito federal, o loteamento de acesso controlado, ao acrescentar o § 8º ao art. 2º da Lei nº 6.766/79, dando melhor contorno jurídico a ele, conceituando-o nos seguintes termos: “*(...) § 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 condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.*”

Nesse contexto, a restrição de acesso a transeuntes é vedada em razão das áreas internas, como ruas, avenidas, praças e áreas verdes, que continuam tendo natureza pública, de modo que esses espaços são afetos à sociedade e não apenas aos proprietários dos lotes inseridos naquela área.

Assevera-se ainda que a Lei nº 13.465/2017 amenizou, de certa forma, a falta de segurança jurídica no que toca à Associação de Moradores, ao incluir o artigo 36-A na Lei nº 6.766/1979.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO PEDRO DA ALDEIA
GABINETE DO PREFEITO

Para além, o Supremo Tribunal Federal já firmou entendimento pelo qual, embora seja vedado às associações cobrar taxas de proprietários não associados, é admitida a cobrança de contribuições de novos proprietários, com aquisição posterior a referida lei federal ou de lei municipal que regulamente o tema, se o ato constitutivo da Associação constar da matrícula do lote do empreendimento, nada mudando para os proprietários que não aderiram à Associação até então. Já para aqueles que comprarem imóveis em loteamento de acesso controlado, no mínimo após 08.09.2017, ficarão obrigados ao rateio de despesas comuns se o Estatuto Social da Associação estiver registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Deste modo, estando o presente projeto de lei complementar em consonância com os critérios estabelecidos nas legislações federais pertinentes e com o entendimento do STF, encaminho-o a essa Egrégia Casa Legislativa para apreciação pelos nobres Edis, esperando contar com a acolhida merecida.

Por se tratar de matéria de expressivo interesse para o Município, solicito que o **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR** anexo seja apreciado em **REGIME DE URGÊNCIA**, conforme faculta o art. 55 da Lei Orgânica Municipal.

Com estima e elevada consideração, renovo a todos os integrantes desse Respeitável Poder, minhas homenagens.

Atenciosamente,

FÁBIO DO PASTEL
Carlos Fábio da Silva
= Prefeito =

CORRESPONDENCIA
RECEBIDA

EM 14/06/2024 às 16:20h

Marcia Cristina Camilo
G. M. S. P. A.
Matricula 4337COM

EXCELENTÍSSIMO SENHOR
Vereador DENILSON DE SOUZA GUIMARÃES
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO PEDRO DA ALDEIA
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____/2024.

Estabelece regras para a implantação e a regularização de loteamento de acesso controlado no Município de São Pedro da Aldeia.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA, Estado do Rio de Janeiro,

RESOLVE:

Art. 1º Ficam estabelecidas, nos termos desta Lei Complementar, regras para a implantação e regularização de loteamento de acesso controlado no Município de São Pedro da Aldeia, observando-se as disposições contidas nas Leis Federais nºs 6.766/79 e 13.465/2017.

Art. 2º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento cujo controle é 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, na forma do que dispuser esta Lei Complementar.

§ 1º O loteamento poderá possuir acesso controlado se não houver impedimentos de acesso a outros loteamentos ou bairros adjacentes, prejudicando o funcionamento da malha viária ou prestação de serviços públicos.

§ 2º É dever dos não residentes no loteamento de acesso controlado se identificar devidamente, para cadastro ou não, através de documento de identificação com foto, para que haja o devido controle e assim garantir o acesso.

§ 3º A recusa na apresentação de documento de identificação com foto para que haja o devido controle e assim garantia do acesso, poderá acarretar providências junto aos órgãos de segurança pública, nos casos de insistência no acesso sem a devida identificação.

Art. 3º Observadas as disposições das normas legais citadas no artigo 1º da presente Lei, é facultado ao Poder Executivo Municipal aprovar, mediante ato administrativo, os loteamentos de que trata o artigo 2º, desde que:

I - haja a expedição de licença para esse tipo de empreendimento e a outorga de instrumento de concessão de uso ou permissão de uso das áreas públicas internas ao perímetro do loteamento com controle de acesso, sendo inexigida a licitação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO PEDRO DA ALDEIA
GABINETE DO PREFEITO

II - seja outorgada a concessão de uso ou a permissão de uso referidas no inciso I, a título oneroso ou gratuito, à Associação dos Proprietários/Moradores legalmente constituída pelos titulares de direitos sobre os lotes e que contenha dentre os seus objetivos a representação comunitária de seus membros.

§ 1º As áreas públicas internas do perímetro do loteamento de acesso controlado são os sistemas viários, áreas verdes e sistemas de lazer e serão outorgados por concessão de uso ou permissão de uso em favor das respectivas associações de moradores, mantendo-se o domínio do Município de São Pedro da Aldeia.

§ 2º A concessão de uso ou permissão de uso poderá ser revogada a qualquer momento pelo poder público, se houver necessidade devidamente comprovada e sem implicar em ressarcimento de qualquer benfeitoria existente.

§ 3º A concessão de uso ou a permissão de uso não pode implicar qualquer tipo de discriminação ou impedimento na prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário, coleta de lixo e serviço de correios, pela administração pública ou pelas concessionárias de serviços públicos.

§ 4º A Associação dos Proprietários/Moradores deverá apresentar à administração pública ou às suas concessionárias de serviços públicos, requerimento específico sobre a disponibilidade e necessidade de serviços públicos no local de implantação do loteamento de acesso controlado.

Art. 4º Consideram-se ônus da concessão ou da permissão de que tratam os incisos I e II do artigo 3º desta Lei Complementar, cujas despesas e execução constituem obrigações inerentes às Associações de Proprietários e Moradores do loteamento de acesso controlado, que executarão de forma suplementar as atividades do Poder Público e de seus concessionários, os itens abaixo relacionados:

- I** - a manutenção e a conservação das áreas destinadas ao uso coletivo do loteamento de acesso controlado, incluída arborização urbana e as áreas de preservação permanente;
- II** - a manutenção e a conservação das vias e calçamentos internos do loteamento;
- III** - controle de acesso às áreas fechadas do loteamento, portaria, vigilância e comunicação externa;
- IV** - despesas com o fechamento do loteamento;
- V** - garantia do acesso e da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas prestadoras de serviços públicos e que zelam por segurança e bem-estar da população;
- VI** - prevenção de sinistros;
- VII** - manutenção do sistema de drenagem;
- VIII** - obras de fechamento e adequações, conforme solicitado pela Municipalidade, para regularização como Loteamento de Acesso Controlado, incluindo o projeto e a instalação de cancelas;
- IX** - manutenção e poda das árvores constantes nas vias públicas, das áreas verdes e Áreas de Preservação Permanente - APP, que se localizarem internas ao fechamento;
- X** - manutenção da sinalização de segurança de trânsito e identificação das vias internas ao fechamento e de entrada e saída;



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO PEDRO DA ALDEIA
GABINETE DO PREFEITO

- XI** - limpeza das vias públicas internas ao fechamento e de entrada e saída;
- XII** - manutenção, conservação e custo mensal da rede de iluminação pública que compõe o fechamento;
- XIII** - manutenção e conservação do sistema de escoamento de águas pluviais internas ao fechamento, bem como, dos externos até a interligação com o sistema público ou até os mananciais que estão interligados, limitando-se até a via pública adjacente;
- XIV** - a responsabilidade pela manutenção das calçadas ou áreas verdes no entorno do loteamento, contíguos aos loteamentos, que lhes compõem o fechamento;
- XV** - a implementação de vigilância e monitoramento não armado dentro dos limites do loteamento, quando houver;
- XVI** - outros serviços e obras internos necessários.

Parágrafo único - A remoção e destino final do lixo serão realizados pelo Município ou concessionária, dentro da porção fechada diretamente ou em local interno ou externo destinado especificamente para tal fim, e cobrados a Taxa de Serviços Urbanos - TSU, nos termos da legislação específica.

Art. 5º A avaliação de viabilidade para implantação de acesso controlado em loteamento já existente na data de publicação desta Lei e que tenha sido implantado em conformidade com a Lei Federal nº 6.766, de 1979, e alterações posteriores, bem como de concessão de uso, deverá ser solicitada em requerimento próprio dirigido ao Secretário Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano, firmado pela Associação de Moradores e Proprietários, responsável pela administração do loteamento, devidamente registrada e estabelecida, com a manifestação de concordância quanto ao livre acesso desde que cumpridas todas as diretrizes e os requisitos estabelecidos e determinados por esta Lei Complementar e pelos órgãos públicos municipais e autarquias.

Art. 6º Os loteamentos de acesso controlado serão destinados a uso residencial, podendo ser admitido pelo Poder Público Municipal o uso comercial, desde que se dê ciência à respectiva Associação de Moradores e Proprietários responsável pela administração do loteamento, respeitando-se suas respectivas convenções e eventuais restrições de zoneamento e a legislação municipal.

Art. 7º Considera-se regular o controle de acesso licenciado em loteamentos aprovados até o início da vigência desta Lei, desde que sua implantação tenha respeitado os termos da licença concedida.

Art. 8º O loteamento implantado regularmente, cujo perímetro houver sido posteriormente fechado até o início da vigência desta Lei, poderá obter a licença de controle de acesso pelo Poder Público Municipal, nos termos desta Lei.

Art. 9º A implantação de controle de acesso em loteamento deverá adequar-se e integrar-se ao sistema viário existente ou projetado, vedada a interrupção da continuidade viária pública, principalmente das vias estruturadoras, articuladoras e coletoras de interligação entre os bairros ou zonas do município de São Pedro da Aldeia, sem prejudicar o escoamento normal das águas ou realização de obras necessárias de infraestruturas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO PEDRO DA ALDEIA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 10 A regularização de fechamento como Loteamento de Acesso Controlado para fins residenciais ou não residenciais, deverá possuir as seguintes características:

- I** - ser, em parte ou todo, de seu perímetro, cercado ou murado, com ou sem lotes externos à porção fechada;
- II** - o conjunto não poderá interromper nenhuma via arterial, coletora ou local existente, projetada ou a ser prolongada (ou diretriz viária), salvo parecer fundamentado da SUBCEAUOS (Subcomissão de Análise e Aprovação de Projetos de Urbanização da Comissão de Estudo e Análise de Uso e Ocupação do Solo), evidenciando o não prejuízo ao tráfego em razão de vias adjacentes suficientes;
- III** - será admitida a construção de guaritas/portarias e coberturas no canteiro central e na via de circulação de acesso ao mesmo, devendo a mesma ser objeto de permissão de uso;
- IV** - as áreas institucionais poderão localizar-se internamente à porção fechada, mediante compensação ou pagamento do preço público de utilização, sem prejuízo de uso pela Municipalidade a qualquer momento, quando se encerrará a concessão ou permissão de uso;
- V** - os espaços livres de uso público (áreas institucionais, áreas verdes ou sistema de lazer) e o sistema viário (vias de circulação) que estiverem localizados dentro de porção fechada, serão objeto da concessão ou permissão de uso.

Parágrafo único - As construções existentes correspondentes às guaritas ou portarias, deverão ser apresentadas em peças técnicas próprias, dentro do mesmo requerimento, para a competente regularização.

Art. 11 A instauração de procedimento administrativo para regularização do loteamento de acesso controlado ocorrerá a partir do requerimento protocolado pela Associação de Proprietários/Moradores, solicitando a viabilidade para regularização do fechamento como Loteamento de Acesso Controlado, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I** - certidão atualizada da matrícula do loteamento em questão, com prazo máximo de validade de 30 (trinta) dias de sua expedição;
- II** - projeto urbanístico do loteamento, constando a delimitação do fechamento existente, informações acerca das áreas públicas que se encontram externas ou internas ao fechamento, localização de guaritas;
- III** - indicação dos logradouros nela contidos e do seu contorno imediato;
- IV** - planta do sistema de acesso controlado do loteamento;
- V** - estatuto da entidade jurídica instituída para gerenciar o funcionamento do loteamento de acesso controlado, devidamente registrado, o qual deverá conjugar os proprietários dos lotes com edificações ou não, do referido loteamento ou bairro;
- VI** - planta da portaria;
- VII** - protocolo de registro de reclamações e sugestões de cidadãos, residentes no loteamento ou não;
- VIII** - documento que comprove a concordância expressa de 70% (setenta por cento) dos proprietários de lotes, independentemente de serem associados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO PEDRO DA ALDEIA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 12 Após emissão da certidão de viabilidade para regularização/implantação do loteamento de acesso controlado, deverão ser apresentados:

- I** - projeto urbanístico do loteamento, conforme adequações solicitadas pela Municipalidade;
- II** - memorial descritivo das modificações;
- III** - anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) do profissional habilitado e registrado na Prefeitura Municipal;
- IV** - estatuto social da Associação dos Proprietários/Moradores;
- V** - ata de nomeação do presidente da Associação dos Proprietários/Moradores;
- VI** - indicação dos adquirentes dos lotes atingidos pela alteração;
- VII** - demais projetos complementares, porventura solicitados pela Municipalidade.

Art. 13 Após análise da documentação de que trata o artigo 12, deverá ser firmado o Termo de Compromisso entre o Município e o requerente, para posterior expedição e publicação do Decreto de Regularização de Fechamento como Loteamento de Acesso Controlado.

Art. 14 Após a publicação do Decreto, a Associação dos Proprietários/Moradores promotora da regularização deverá apresentar, à Municipalidade, num prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a averbação do decreto na matrícula do loteamento, podendo haver prorrogação deste prazo mediante a apresentação de nota de devolução emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 15 A execução de obras será realizada dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da publicação do decreto, de acordo com o cronograma físico-financeiro apresentado e aprovado pela Municipalidade, bem como de acordo com os projetos aprovados e o Termo de Compromisso firmado com a Municipalidade.

Art. 16 O prazo máximo para o interessado atender a um despacho exarado em processos administrativos de que trata esta Lei é de 30 (trinta) dias contados a partir da data da comunicação do referido despacho, podendo ser prorrogado por até 30 (trinta) dias, desde que solicitado por escrito pelo interessado e tenha parecer favorável da Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano.

§ 1º O não atendimento ao despacho no prazo estabelecido implicará no indeferimento do processo administrativo.

§ 2º O prazo máximo para o interessado solicitar reconsideração do despacho de indeferimento, exarado em processos administrativos de que trata esta Lei, é de 30 (trinta) dias contados a partir da data da comunicação do indeferimento do pedido.

§ 3º Do indeferimento do pedido formulado através de processo administrativo, caberá no máximo 1 (um) pedido de reconsideração, endereçado ao Chefe do Poder Executivo Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO PEDRO DA ALDEIA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 17 Ao aprovar o projeto de loteamento com controle de acesso, o Poder Executivo Municipal fica automaticamente obrigado a outorgar, nos termos da aprovação do loteamento, o instrumento de concessão de uso ou permissão de uso, referido no inciso I do artigo 3º, o qual deve ser averbado no competente registro de imóveis na matrícula do loteamento.

Art. 18 A extinção ou a dissolução de Associação de Moradores e Proprietários, responsável por loteamento de acesso controlado, ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei Complementar ou nos termos da concessão de uso ou permissão de uso por ela estabelecidos, implicarão na extinção da característica de acesso controlado do loteamento e a abertura imediata das vias.

Art. 19 Quando o Município de São Pedro da Aldeia determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, com motivação justificada, tais obras e serviços serão de responsabilidade da Associação de Proprietários/Moradores.

Parágrafo único - Em caso de não cumprimento do estabelecido no “caput” deste artigo, as obras e serviços serão executados pelo Município, cabendo à Associação dos Proprietários/Moradores o ressarcimento de seus custos.

Art. 20 Todas as obras que forem executadas nos loteamentos com acesso controlado, sejam de edificações ou de infraestrutura de lotes, ou ainda, equipamentos urbanos e comunitários, deverão atender às disposições previstas nas demais normas estabelecidas na legislação pertinente em vigor, devendo ser previamente licenciadas e aprovadas pelo órgão competente da Municipalidade.

Art. 21 Quando o acesso controlado do loteamento for requerido junto ao processo administrativo de pedido de loteamento, a denominação de “Loteamento de Acesso Controlado” deverá constar do contrato padrão de comercialização de lotes, a ser arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentre outras informações e parâmetros urbanísticos que permitam denotar a perfeita configuração do tipo de empreendimento a ser implantado e a informação de que a Associação de Proprietários e Moradores, devidamente registrada, será a entidade jurídica instituída para gerenciar o funcionamento do loteamento, cujas despesas serão cotizadas entre os moradores/ proprietários, na forma do que dispõe esta Lei.

Art. 22 Em caso de descumprimento, pelo Loteamento de Acesso Controlado, das normas aqui previstas, mormente quanto à proibição de acesso de não residentes, ser-lhes-ão aplicadas sanções, quer de advertência e multas, as quais serão definidas por decreto emanado pelo Poder Executivo Municipal, sendo a pena máxima o desfazimento do fechamento do loteamento de acesso controlado.

Parágrafo único - O presente regramento atinge a todos os loteamentos já regulares e a regularizar.

Art. 23 Fica o Poder Executivo autorizado a expedir decreto fixando as diretrizes técnicas de obras visando a aprovação da licença.



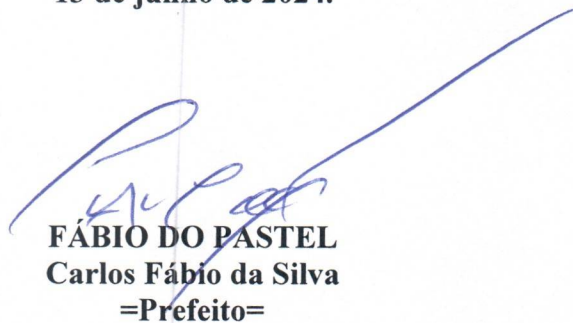
PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO PEDRO DA ALDEIA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 24 A Associação de Proprietários e Moradores dos loteamentos de acesso controlado não poderá efetuar a cobrança de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/2017, a partir da qual se torna possível a cotização dos titulares de direitos, que já possuindo lote, adiram aos seus atos constitutivos ou, sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis, a não ser que adiram ao seu Estatuto voluntariamente.

Art. 25 A representação dos titulares de direitos sobre os lotes do empreendimento, ativa ou passiva, judicial ou extrajudicial, perante o Poder Executivo Municipal ou seus concessionários de serviços públicos, será exercida pela associação.

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

Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia,
13 de junho de 2024.



FÁBIO DO PASTEL
Carlos Fábio da Silva
=Prefeito=