



PROJETO DE LEI Nº 387, de 25 de agosto de 2025.

Regulariza os loteamentos de acesso controlado consolidados no Município de Itabirito e dá outras providências.

Art. 1º - Fica autorizada, no Município de Itabirito, a regularização de loteamentos de acesso controlado que já se encontrem consolidados no ordenamento urbano local, formalizando-se o direito adquirido de seus moradores e proprietários.

§ 1º - Considera-se loteamento de acesso controlado aquele em que, por meio de autorização do poder público municipal, se tenha permitido a instalação de portarias, guaritas, cancelas ou outros dispositivos que regulem ou controlem o acesso ao interior do loteamento, além do cercamento do perímetro do imóvel - mantendo-se, no entanto, a titularidade pública das vias, áreas verdes e institucionais.

§ 2º - No processo de regularização do loteamento de acesso controlado consolidado, o sistema viário, as áreas verdes, praças e as áreas institucionais passarão para o domínio do Município, devendo o uso privativo destes locais ser outorgado mediante Concessão de Direito Real de Uso em favor de associação representativa dos moradores/proprietários ou entidade congênere, de forma a garantir a administração das referidas áreas pelos residentes e proprietários.

§3º - O Município, em respeito ao princípio da confiança legítima, preservará direitos já consolidados de entidades representativas devidamente constituídas, adquirentes de imóveis e moradores, em razão de expectativas concretas produzidas nas aprovações de loteamentos, cujos processos possam ter feito alusão ao regime de gestão por associações de proprietários, equiparando o loteamento aprovado, explícita ou implicitamente, ao instituto do loteamento com controle de acesso.

Art. 2º - Aplicam-se aos loteamentos de acesso controlado os requisitos e procedimentos prescritos no Plano Diretor do Município e em toda a legislação urbanística, ambiental e de posturas municipal, inclusive quanto aos índices urbanísticos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, o disposto no Código de Obras e as regras sobre o sistema viário municipal.

Art. 3º - Os loteamentos aprovados e consolidados no ordenamento urbano local, que se caracterizem como loteamentos de acesso controlado, deverão encaminhar à Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação (SUPUBH) um requerimento simplificado, acompanhado de documentação que comprove sua situação fática, de forma a ser regularizado nos termos desta Lei.

§1º - O requerimento a que se refere o "caput" do art. 3º deverá ser encaminhado à SUPUBH, através do sistema de protocolo central da Prefeitura Municipal de Itabirito, além de ser acompanhado da seguinte documentação:

- I. Solicitação expressa de regularização do loteamento de acesso controlado, nos termos desta Lei;



- II. Documentação que ateste a existência legal da entidade incumbida de administrar o loteamento;
- III. Relatório fotográfico simples, que ateste a atual situação do loteamento e comprove as estruturas de controle de acesso.

§2º - A Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação, tendo recebido o requerimento de regularização, analisará as circunstâncias do pedido e emitirá declaração de conformidade - tendo sido constatado trata-se de uma situação consolidada, com evidentes características de loteamento com controle de acesso.

§3º - Atestada a conformidade pela Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação, será lavrado um Decreto pelo Poder Executivo, no qual será reconhecida, caso a caso, a regularidade do loteamento de acesso controlado.

Art. 4º - Tendo sido reconhecida formalmente a regularidade do loteamento de acesso controlado, as áreas de domínio público devem ser destinadas às entidades representativas dos moradores/proprietários, mediante instrumento de Concessão de Direito Real de Uso, com prazo indeterminado, e no qual deverão constar todos os encargos cabíveis.

§1º - As áreas outorgadas mediante Concessão de Direito Real de Uso ficarão desafetadas do uso comum durante sua vigência, resguardando-se a administração e o uso especial dessas áreas aos moradores/proprietários do loteamento.

§2º - As obrigações de manutenção e conservação de vias de circulação, arborização, calçamento, manutenção das áreas verdes contidas em seus limites, sinalização de trânsito, coleta e remoção de lixo domiciliar e limpeza de vias, bem como a manutenção da iluminação das vias devem ser desempenhadas, em caráter suplementar ao poder municipal, diretamente pelos proprietários, por loteadores ou por associação de moradores regularmente constituídas.

Art. 5º - Fica regulamentado que o ingresso de pessoas não residentes em loteamentos de acesso controlado regularizados por esta Lei dependerá de identificação prévia e registro em cadastro próprio, a ser mantido pela associação de moradores ou entidade responsável pela administração do loteamento na portaria de acesso.

§1º - A identificação e o cadastro terão por finalidade garantir a segurança, a ordem e a boa convivência comunitária, podendo ser complementados por procedimentos internos definidos pelos moradores/proprietários do loteamento.

§2º - O acesso de pedestres e de condutores de veículos não residentes ficará condicionado à comprovação de destino certo no interior do loteamento, a qual se dará mediante anuência de algum proprietário residente, devidamente registrada no momento da identificação.

Art. 6º - Os loteamentos de acesso controlado reconhecidos por esta Lei deverão observar as seguintes condições:

- I. Não prejudicar a continuidade da malha viária urbana, principalmente no que se refere às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras de interligação entre



- bairros ou zonas do Município;
- II. Permitir a fiscalização pelos agentes públicos das condições das vias e praças e das demais áreas públicas que tenham sido objeto de Concessão de Direito Real de Uso.

Art. 7º - O disposto nesta Lei aplica-se tão somente aos loteamentos de acesso controlado consolidados até a data de sua publicação, desde que restem satisfeitas todas as condicionantes técnicas, fáticas e processuais estipuladas neste diploma legal.

§1º - A Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação, em procedimento próprio enunciado por esta Lei, atestará a situação de consolidação urbanística do loteamento, indicando expressamente os elementos comprobatórios de que, ao longo de sua existência, reuniu as características de loteamento com controle de acesso.

§2º - A presente Lei não confere qualquer direito a empreendimentos que não tenham sustentado as características de loteamento de acesso controlado ao longo de sua existência e que, eventualmente, possam pretender ser convertidos nessa modalidade urbanística.

Art. 8º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, restando revogadas quaisquer disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itabirito, 25 de agosto de 2025.

ELIO DA
MATA
SANTOS:505
47917600
Élio da Mata Santos
PREFEITO MUNICIPAL

Assinado de forma
digital por ELIO DA
MATA
SANTOS:50547917600
Dados: 2025.08.25
17:46:41 -03'00'



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Submeto à elevada apreciação de Vossas Excelências o incluso Projeto de Lei que *“regulariza os loteamentos de acesso controlado consolidados no Município de Itabirito e dá outras providências”*.

O fenômeno dos loteamentos de acesso controlado constitui realidade concreta em diversos municípios brasileiros, refletindo demandas sociais por segurança, ordenação do espaço urbano e convivência comunitária. No Município de Itabirito encontram-se vários empreendimentos dessa natureza, que, por sua vez, demandam segurança jurídica e observância de direitos adquiridos em razão do pleno reconhecimento pelo poder público ao longo dos anos.

Tal situação de instabilidade regulatória ocorre em razão da ausência de regulamentação específica local, de forma que os loteamentos com controle de acesso que já se encontram consolidados no Município sejam formalmente reconhecidos. Tal medida se impõe em razão da proteção à confiança legítima dos cidadãos, que, nas atuais circunstâncias, encontram-se em posição de vulnerabilidade, dado que confiaram em projetos aprovados e que sempre evidenciaram características de loteamentos com acesso restrito.

No Município de Itabirito, diversas experiências já se encontram materializadas, formando verdadeiros núcleos de moradia que, embora juridicamente configurados como loteamentos, sempre foram percebidos e vividos pelos seus moradores como espaços de acesso restrito. Nessas situações, a falta de norma clara e específica impede que o Poder Público atue de forma uniforme e coerente, bem como compromete a previsibilidade necessária para os adquirentes de imóveis que, movidos por legítima expectativa, investiram suas economias em empreendimentos aprovados pelo Município e que apresentavam inequívocos sinais de que seriam tratados como loteamentos de acesso controlado.

A disciplina ora proposta representa importante avanço regulatório e dialoga diretamente com os instrumentos de política urbana instituídos pelo Estatuto da Cidade, ao atribuir ao Município a tarefa de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Também se harmoniza com as normas locais já vigentes, como o Plano Diretor, o Código de Obras, a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e demais legislações correlatas. Ao regulamentar a matéria, Itabirito atualiza seu ordenamento urbanístico, adequando-o às práticas contemporâneas de organização espacial e governança comunitária.

É fundamental reconhecer que muitos loteamentos aprovados no Município, devidamente registrados e em conformidade com a legislação de sua época, sempre apresentaram traços característicos de loteamentos de acesso controlado, como a existência de guaritas, portarias e gestão comunitária organizada. Em diversas ocasiões, tais práticas foram aceitas ou mesmo induzidas pelos próprios instrumentos administrativos de aprovação, o que consolidou nos adquirentes a convicção de que habitavam em empreendimentos com natureza de acesso controlado.

Com efeito, o princípio da proteção da confiança legítima, já consolidado na doutrina e na jurisprudência administrativas, impõe ao Poder Público a preservação dos efeitos produzidos por suas próprias condutas e manifestações, de modo a não frustrar as expectativas razoáveis



geradas nos cidadãos. A presente iniciativa legislativa busca precisamente dar efetividade a esse princípio, conferindo segurança jurídica aos moradores, pacificação social e estabilidade ao ordenamento urbano.

O projeto contempla, ainda, mecanismos de regularização simplificada para os loteamentos já existentes que se identificam como “condomínios”, desde que respeitadas as exigências legais pertinentes. Trata-se de medida essencial para a estabilização de situações de fato que se encontram consolidadas há anos, permitindo que os moradores continuem usufruindo das condições que motivaram suas aquisições e ao mesmo tempo conferindo ao Município a capacidade de fiscalizar, ordenar e compatibilizar tais empreendimentos com o interesse urbanístico geral. Com essa medida, o Poder Público atende às necessidades sociais concretas, garante efetividade ao planejamento urbano e reforça a função integradora da legislação municipal.

Ao prever a possibilidade de outorga de Concessão de Direito Real de Uso a entidades representativas dos moradores, o projeto fortalece a governança comunitária, estimula a corresponsabilidade dos cidadãos na gestão de seus espaços e, ao mesmo tempo, assegura que a titularidade dos bens públicos seja preservada, permitindo ao Município exercer a fiscalização devida.

Nesse sentido, a regulamentação ora proposta representa instrumento de modernização normativa, ao mesmo tempo em que atende ao princípio da segurança jurídica e à necessidade de proteger a confiança dos cidadãos. Trata-se de medida que evita conflitos e estabiliza situações fáticas. Ao disciplinar de maneira expressa a matéria, o Município confere clareza e previsibilidade a todos os envolvidos, reduzindo litígios, fortalecendo a legitimidade da Administração Pública e permitindo que as políticas urbanísticas se desenvolvam de modo ordenado e coerente.

Portanto, ao reconhecer direitos, pacificar controvérsias e disciplinar práticas já vividas cotidianamente pelos moradores de Itabirito, este Projeto de Lei afirma o compromisso do Município com a segurança jurídica, a justiça urbanística e o desenvolvimento sustentável da cidade.

Com tais considerações, Senhor Presidente, sobretudo em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, espero que essa Egrégia Câmara conceda apoio ao presente Projeto de Lei, apreciando-o em regime de urgência e aprovando-o com a máxima brevidade possível.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, a seus ilustres pares a expressão do meu elevado apreço e da minha distinta consideração.

Atenciosamente,

ELIO DA
MATA
SANTOS:5054
7917600
Élio da Mata Santos
PREFEITO MUNICIPAL

Assinado de forma digital por ELIO DA MATA
SANTOS:50547917600
Dados: 2025.08.25 17:46:28 -03'00'



Itabirito, 25 de agosto de 2025.

Ofício nº 270/2025-GP
Assunto: Projeto de Lei - Encaminha

Senhor Presidente,

Pelo presente, encaminhamos à análise de V. Exa. e dos nobres Edis, a fim de ser submetido à deliberação dessa Augusta Câmara Municipal, o Projeto de Lei anexo, que *“Regulariza os loteamentos de acesso controlado consolidados no Município de Itabirito e dá outras providências”*.

Senhor Presidente, em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, esperamos que essa Egrégia Câmara conceda o seu apoio ao presente Projeto de Lei, apreciando-o e aprovando-o com a maior brevidade possível.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

Assinado de forma digital por ELIO DA MATA SANTOS:50547917600 917600
MATA SANTOS:50547917600
Dados: 2025.08.25 17:46:12 -03'00'
Élio da Mata Santos
PREFEITO MUNICIPAL

Recebido por José Geraldo em 25/08/2025 às 17h58.

A Sua Excelência o Senhor
MÁRCIO ANTÔNIO DE OLIVEIRA JÚNIOR
Presidente da Câmara Municipal de
ITABIRITO – MG.