

LEI Nº 4439, de 06 de outubro de 2025.

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

O Povo do Município de Itabirito, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou, e eu em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

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 congênera, 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, 06 de outubro de 2025.

Élio da Mata Santos  
PREFEITO MUNICIPAL

