



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE CANOAS  
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº XXXX, DE XX DE XXXXXXXX DE 2023.

**DISPÕE SOBRE O CONTROLE DE ACESSO EM LOTEAMENTOS E REGULAMENTA O § 8º DO ARTIGO 2º DA LEI FEDERAL Nº 6.766 DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979 E ALTERADA PELA LEI FEDERAL Nº 13.465 DE 11 DE JULHO DE 2017 QUE “DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO USO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

O Prefeito Municipal de Canoas. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte LEI ORDINÁRIA:

SEÇÃO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Considera-se Loteamento de Acesso Controlado, definidos nos termos do § 8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, o loteamento cercado ou murado no todo ou parcialmente, com controle de acesso por guaritas e cancelas, mediante aprovação do processo de Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) ou Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) com Termo de Compromisso de Loteamento de Acesso Controlado.

§ 1º Aprovado o processo de EVU ou EIV junto à Comissão de Controle Urbanístico (CCU), promover-se-á a confecção e a outorga do Termo de Compromisso de Loteamento de Acesso Controlado, o qual será submetido a aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU);

§ 2º É vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, a qualquer hora, em todos os acesso controlados que existam no loteamento

ART. 2º Deverá constar no termo de compromisso de Loteamento de Acesso Controlado a garantia do acesso rápido, livre e desimpedido das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e o bem estar da população, bem como pela manutenção dos serviços públicos, tais como energia, água e esgoto, recolhimento de lixo;

Art. 3º As comprovações de atendimento de todas as exigências constantes no Termo de Compromisso de Loteamento de Acesso Controlado deverão ser apresentadas pela Pessoa Jurídica no prazo estabelecido no Termo de Compromisso;

Art. 4º O Loteamento de Acesso Controlado, através de seu representante legal, se responsabilizará, pelos seguintes serviços públicos no interior do loteamento de acesso controlado, dentre outros que venham a ser solicitados durante a análise do pedido:

I - serviços de revitalização e manutenção das áreas verdes e sistemas de lazer, inclusive manejo da vegetação existente quando necessário, conforme permissão da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA);

II - limpeza, manutenção e conservação das vias públicas de circulação, da infraestrutura, iluminação, pavimentação, manutenção de redes de drenagem, esgoto e água, e sinalização de trânsito do loteamento de acesso controlado do loteamento;

III – conservação e manutenção do cercamento, guarita(s), lixeiras, cancela(s), sinalizações e sistemas de controle do acesso controlado;

IV- outros serviços necessários, conforme características do loteamento em análise, justificadamente constantes no Termo de Compromisso de Loteamento de Acesso Controlado.

V- no mínimo 50% ( cinquenta por cento) dos equipamentos comunitários, áreas verdes, praças, parques e institucionais, exigidos pela legislação vigente, fiquem externas ao bolsão de acesso controlado do loteamento, devendo a manutenção ser de responsabilidade da administração do loteamento de acesso controlado. Especificamente para os loteamentos já existentes, que pretendam obtenção de permissão de Loteamento de Acesso Controlado, a aplicação deste inciso será analisada caso a caso.

§ 1º Detalhes técnicos e operacionais dos serviços, previstos no Termo de Compromisso de Loteamento de Acesso Controlado, farão parte integrante deste como seu anexo.

§ 2º Quando da análise do pedido de controle de acesso do loteamento, a Municipalidade poderá, motivada pelo interesse público e por razões técnicas, solicitar outras obras e serviços, inclusive nas áreas externas ao loteamento de acesso controlado, devendo estas obrigações também constar no Termo de Compromisso de loteamento de Acesso Controlado.

§ 3º Obras de revitalização ou melhorias a serem executadas nos espaços públicos internos ou externos ao loteamento de acesso controlado deverão ser precedidas de solicitação de licença por parte da entidade compromissada, nos moldes da legislação vigente, Lei nº 5961 de 11 de dezembro de 2015, alterada pela Lei nº 6569 de 8 de julho de 2022, que institui o Plano Diretor Urbano Ambiental (PDUA) e demais legislações aplicáveis.

Art. 5º Os loteamentos **já EXISTENTES** ou **NOVOS** que pretendam a obtenção da permissão para controle de acesso, por prazo indeterminado, poderão obtê-la, desde que:

I - o controle de acesso do loteamento não obstrua ou interfira no trânsito das vias do sistema viário principal, formado pelas vias arteriais, perimetrais e coletoras, conforme Anexo III- "Anexo 2 - Mapa do Sistema Viário Hierarquizado" do Plano Diretor Urbano Ambiental ( PDUA);

II – o loteamento de acesso controlado se localize em zonas urbanísticas de uso Residencial e Industrial conforme definição da Lei nº 5961 de 11 de dezembro de 2015 e alterada pela Lei nº 6569 de 8 de julho de 2022, que instituiu o Plano Diretor Urbano Ambiental (PDUA);

III – o perímetro

do loteamento de acesso controlado, não seja superior a 12 hectares; exceto industrial ou logístico que será analisado caso a caso a partir da apresentação de Estudo de Impacto de

Vizinhança (EIV);

IV – os equipamentos comunitários internos do loteamento, exigidos pela legislação vigente, sejam acessíveis a não residentes desde que identificados;

V – nas vias o fechamento se dará através das guaritas instaladas em lote privativo do empreendimento;

VI - tenha o cercamento do perímetro externo do loteamento de acesso controlado padronizado, mediante análise e aprovação, das formas admissíveis de fechamento do perímetro, com vistas a resguardar a paisagem urbana, pela predominância de, no mínimo, 70% de espaços vazios e altura máxima de 3,00 metros, medidos a partir do nível das vias e/ou áreas públicas;

VII – para o cercamento interno dos lotes deverá ser cumprido o que determina o Código de Obras e Edificações (COE);

VIII – tenham dispositivos de controle de acesso através de guaritas com cancelas e/ou tecnologias de monitoramento;

XV - mantenham funcionários nas guaritas ou controle do(s) sistema(s) remoto(s), às suas expensas, para controle das cancelas;

X - as guaritas sejam providas de lavabo, para uso dos funcionários, devendo atender às exigências da Lei Complementar nº 11 de 15 de julho de 2022, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações (COE).

Parágrafo Único. As lixeiras e guaritas não poderão ser instaladas sobre a via, passeio público ou recuo viário, se houver;

Art. 6º O requerimento de permissão para controle de acesso, que será formulado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação ( SMDUH) deverá, além das exigências de EVU ou EIV estar acompanhado da seguinte documentação:

I - formulário padrão, preenchido e assinado pelo representante legal da entidade requerente;

II - planta do loteamento acompanhada de planilha dos lotes, com identificação do loteamento de acesso controlado com todos os seus lotes, de suas divisas e confrontações, dos equipamentos comunitários, bem como a indicação do(s) elementos (s) de controle do acesso de veículos e pedestres, acompanhada do sistema viário do entorno;

III - memorial descritivo contendo no mínimo as informações do perímetro da área a ser controlada, indicação dos pontos e mecanismos de controle de acesso e listagem das áreas públicas internas ao perímetro;

IV - projeto arquitetônico e memorial descritivo do cercamento, das lixeiras, da(s) guarita(s) e cancela(s) e dos pontos de controle de acesso remoto, se houverem;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do profissional responsável;

VI - toda documentação deve estar assinada pelo representante legal da entidade requerente e pelo responsável técnico;

VII - a justificativa e fundamentação do parecer, bem como as alternativas de mitigação, terão por base a análise técnica dos órgãos competentes, que poderão solicitar estudos e/ou

documentos complementares, além dos previstos nesta Lei, desenvolvidos às expensas do interessado;

## SEÇÃO II DOS LOTEAMENTOS NOVOS

Art. 7º Os loteamentos **NOVOS** que pretendam a obtenção da permissão para controle de acesso, por prazo indeterminado, além do previsto nos artigos de 1º ao 6º supra, deverão:

I – ter o pedido de permissão para o controle de acesso do loteamento formulado por pessoa jurídica, responsável pelo empreendimento.

II – Após a entrega do loteamento, a pessoa jurídica responsável pelo empreendimento poderá ser substituída por pessoa jurídica, constituída na modalidade de associação civil, sem fins lucrativos, nos moldes do art. 36-A, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que representa todos os proprietários de lotes da totalidade do bolsão de acesso controlado, mediante pedido formal de troca de titularidade, desde que acompanhado pela prova da constituição jurídica representante dos proprietários.

## SEÇÃO III DOS LOTEAMENTOS EXISTENTES

Art. 8º Os loteamentos **EXISTENTES** que pretendam a obtenção da permissão para controle de acesso, por prazo indeterminado, além do previsto nos artigos de 1º ao 6º supra, deverão:

I – ter o pedido de permissão para o controle de acesso do loteamento formulado por pessoa jurídica, constituída na modalidade de associação civil, sem fins lucrativos, nos moldes do art. 36-A, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que represente todos os proprietários de lotes da totalidade do bolsão de acesso controlado;

II – o representante, nos moldes do inciso anterior, deverá apresentar , prova de constituição de Entidade Jurídica representante dos proprietários da área em questão, Ata da Assembleia Geral Extraordinária com finalidade específica para deliberação quanto ao pedido de permissão do controle de acesso junto ao Município, e que houve aprovação de 2/3 (dois terços) dos proprietários de lotes do loteamento a aderir a modalidade de loteamento de acesso controlado;

III - a planta do loteamento deverá estar acompanhada de planilha dos lotes, Matrículas do Registro de Imóveis e Boletins do Cadastro Imobiliário (BCI), com identificação do loteamento de acesso controlado com todos os seus lotes, de suas divisas e confrontantes, dos equipamentos comunitários, bem como a indicação do(s) elemento(s) de controle do acesso de veículos e pedestres; acompanhada do sistema viário do entorno;

IV - tabela com identificação dos proprietários e indicação da adesão, ou não, do proprietário à associação de moradores;

V - prova de constituição jurídica representante dos proprietários;

## SEÇÃO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 9º O Poder Público terá o prazo de 90 (noventa) dias para concluir análise do procedimento administrativo para permissão de loteamento de controle de acesso, contados do primeiro dia útil seguinte à data do protocolo.

§ 1º Na contagem do prazo previsto no caput, não serão considerados os períodos sob responsabilidade da entidade requerente, para atendimento de eventuais exigências técnicas, e

da Comissão de Controle Urbanístico (CCU).

§ 2º Caberá, além da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SMDUH), aos técnicos da Secretaria Municipal de Transportes e Mobilidade (SMTM), Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMMA), Secretaria Municipal de Obras (SMO) e Secretaria de Serviços Urbanos (SMSU) a análise dos pedidos, de acordo com cada área de competência, e a deliberação de forma conjunta.

Art. 10º O controle do acesso será permitido pela Municipalidade por meio da emissão do Termo de Compromisso de Loteamento de Acesso Controlado”.

Parágrafo único. O Termo de Compromisso de Loteamento de Acesso Controlado não altera ou dá poderes à Pessoa Jurídica para alterar quaisquer normas ou restrições legais aplicáveis às áreas públicas, às edificações nos lotes, bem como o memorial descritivo do respectivo loteamento registrado em cartório.

Art. 11º Havendo interesse público, o Termo de Compromisso de Loteamento de Acesso Controlado poderá ser revogado ou revisado, em virtude de superveniente razão técnica, pela Municipalidade, devidamente justificado, sem implicar em qualquer ressarcimento ou gerar indenização, seja a que título for, garantindo-se prazo não inferior a 180 (cento e oitenta) dias a fim de permitir a transição e readequações necessárias.

Art. 12º A Pessoa Jurídica deverá manter disponível para consulta a todos os munícipes e visitantes, o Termo de Compromisso de Loteamento de Acesso Controlado.

Parágrafo único. A fim de dar a devida publicidade ao Termo de Compromisso de Loteamento de Acesso Controlado, para que todos os futuros adquirentes, nas alienações, ou credores, na constituição de direitos reais sobre esses lotes, possam tomar conhecimento das obrigações assumidas pelos proprietários, a Pessoa Jurídica deverá providenciar a averbação do mesmo na matrícula do serviço de registro imobiliário onde o loteamento foi registrado.

Art. 13º No caso de proprietários não associados até a entrada em vigor desta Lei, não será autorizada a cobrança de taxa de manutenção e conservação por parte da Associação, salvo em caso de adesão posterior ao ato administrativo.

Parágrafo único. No caso de novos adquirentes, é possível a cobrança desde que o ato construtivo esteja registrado no competente Registro de Imóveis.

Art. 14º Verificado pela Municipalidade o descumprimento das condições legais estabelecidas nas disposições gerais, art. de 1º ao 6º, será expedida notificação à Pessoa Jurídica, responsável pelo loteamento para saneamento da irregularidade, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de:

I - realização, por parte da Municipalidade, de eventuais serviços que não foram executados nos prazos estabelecidos;

II - suspensão do sistema de controle de acesso pelo prazo de até 90 (noventa) dias, ou;

III - revogação do Termo de Compromisso de Loteamento de Acesso Controlado e perda do caráter de loteamento de acesso controlado e remoção dos equipamentos de controle de acesso, com adoção das medidas administrativas e judiciais cabíveis.

§ 1º No caso do inciso III deste artigo, a remoção de benfeitorias, tais como guaritas e outros equipamentos de controle de acesso não incorporáveis ao patrimônio público, deverá ser promovida no prazo de 30 dias, sob a responsabilidade e às expensas da entidade compromissada. O descumprimento do prazo acarretará na remoção das benfeitorias por parte da Municipalidade.

§ 2º A realização, por parte da Municipalidade, dos serviços nos termos do inciso I e § 1º deste artigo, acarretará a imputação da cobrança de todas as despesas à entidade compromissada, podendo inscrever os valores devidos em dívida ativa, se houver inadimplência;

Art. 15º A relação dos loteamentos com pedido de acesso controlado, deferidos ou com pedido em análise, permanecerá disponível para consulta no site do Município.

Art. 16º O Município, por razões urbanísticas e no interesse público, poderá intervir nas áreas de lazer e de circulação e nos espaços para equipamentos públicos e comunitários.

Parágrafo único - A outorga do Termo de Compromisso de Loteamento de Acesso Controlado não altera ou dá poderes à Pessoa Jurídica para alterar normas relativas às áreas públicas.

Art. 17º A Administração Pública Municipal, através dos órgãos competentes, notificará a quem tenha promovido controle de acesso a loteamentos sem o devido Termo de Compromisso de Loteamento de Acesso Controlado para adequação aos termos desta Lei, no prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único. Encerrado o prazo estabelecido no caput, o controle de acesso será considerado ilegal e a Municipalidade, através da Procuradoria Geral do Município, ingressará com as medidas administrativas ou judiciais cabíveis, para seu desfazimento.

Art. 18º Os casos omissos serão submetidos à análise e deliberação da Comissão de Controle Urbanístico (CCU);

Art. 19º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

MUNICÍPIO DE CANOAS, em..... (XX.XX.2023).

Nedy de Vargas Marques  
Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se.