



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Barbalha

Lei nº 2.354/2018

INSTITUI NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE BARBALHA-CE, O LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO, E ESTABELECE NORMAS, AUTORIZA O MUNICÍPIO A CONCEDER O DIREITO REAL DE USO RESOLÚVEL DE ÁREAS PÚBLICAS DE LOTEAMENTOS COM PERÍMETROS FECHADOS PROVISORIAMENTE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL aprova e eu, ARGEMIRO SAMPAIO NETO sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei estabelece normas para a execução e aprovação de Projeto de Loteamento de Acesso Controlado, adequação de loteamentos já existentes migrantes à condição de Loteamento de Acesso Controlado, e cria diretrizes para a concessão de uso de espaços públicos, com esteio no §8º ao art. 2º da lei 6.766/1979:

§ 1º Considera-se Loteamento de Acesso Controlado a espécie de parcelamento do solo urbano, cujo perímetro é cercado ou murado, com a autorização municipal para que associação civil de proprietários, titulares de direitos ou moradores controle o acesso de pessoas e de veículos mediante a sua identificação e o seu cadastramento, vedado, porém, bloquear-lhes o trânsito se estiverem identificados, nos termos do art. 2º, § 8º da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 2º. Os loteamentos já existentes que tenham sido implantados total ou parcialmente ou modificados em conformidade com a Lei Federal 6.766/79 poderão requerer seu fechamento e concessão de direito real de uso resolúvel de áreas públicas, desde que cumpridas às diretrizes e requisitos estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo Único. Haja a anuência de 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento.

Art. 3º. O fechamento do loteamento deverá adequar-se e integrar-se ao Sistema Viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária pública,

Avenida Domingos Sampaio Miranda, 715, Loteamento Jardim dos Ipês, Alto da Alegria, Barbalha/CE



Estado do Ceará Prefeitura Municipal de Barbalha

principalmente no que se refere às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras de interligação entre bairros ou zonas do Município.

Art. 4º. As áreas públicas de que trata a concessão correspondem às vias de circulação local, parques, praças, áreas verdes, espaços livres e áreas da PREFEITURA MUNICIPAL DE BARBALHA-CE, reservadas para equipamento urbano e comunitário, conforme o Plano Diretor do Município.

§1º. A Concessão de Direito Real de Uso Resolúvel de Bens Públicos, deverá ser levada à registro junto para matrícula do loteamento e, caso não haja uma associação, regularmente constituída, será outorgada ao loteador, obrigando-se ele a formalizar a associação à qual se obriga a transferir os direitos e deveres, até a conclusão do loteamento.

§ 2º A Concessão de Direito Real de Uso Resolúvel de Bens Públicos terá validade indeterminada, e condicionada ao estabelecido no art. 5º.

Art. 5º. O direito de uso de áreas públicas do loteamento será dado pelo poder executivo municipal, por instrumento de concessão de uso de bens públicos onde serão estabelecidos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, ao prazo, à conservação, e à manutenção dos bens públicos objetos da concessão.

Parágrafo único. Os bens de uso comum existente dentro do loteamento de acesso controlado serão administrados pelo concessionário, nos termos desta Lei e o uso desses será imposto a todos, moradores ou não, do loteamento de acesso controlado.

Art. 6º. A Concessão do Direito Real de Uso deverá ser levada ao registro junto a matrícula do loteamento e será outorgada ao loteador pelo prazo de 02 (dois) anos e posteriormente a sociedade civil devidamente legalizada e constituída pelos proprietários dos lotes do loteamento de acesso controlado, podendo essa associação ter a outorga antes deste prazo, sendo passada pra ela assim que ela for criada;

§ 1º - Caberá ao interessado as despesas oriundas do registro da concessão, inclusive aquelas relativas à lavratura e ao registro do competente instrumento.



Estado do Ceará Prefeitura Municipal de Barbalha

§ 2º - A Concessão do Direito Real de Uso pela Prefeitura Municipal das vias, áreas verdes, espaços livres e equipamentos urbanos e comunitários gera aos proprietários dos lotes a obrigação de mantê-los e conservá-los, além de outras obrigações decorrentes do uso em comum, devendo neste Instrumento de Concessão estar delimitado precisamente os direitos e deveres da entidade associativa, que se responsabilizará pela manutenção das coisas públicas no loteamento de acesso controlado, constantes em seu instrumento de criação e seu regimento interno.

Art. 7º. A concessão de Direito Real de Uso Resolúvel de Bens Públicos no loteamento de acesso controlado, prevalecerá mesmo que o crescimento da cidade ou expansão urbana exija necessidade de articulação com o loteamento circundado, de modo que com essa condição não interrompam as vias de circulações públicas ou corredores de trânsito e tráfego, de se comunicarem com o processo de desenvolvimento urbano.

§ 1º - A condição de interrupção das principais vias de circulações públicas ou corredores de trânsito e tráfego, de modo a criarem obstáculos ao processo de desenvolvimento urbano, deverá ser comprovado através de estudos técnicos urbanísticos específicos;

§ 2º - Os mencionados estudos somente produzirão efeitos sobre este Art. Se devidamente aprovado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor de Barbalha.

Art. 8º. A concessão ou permissão de uso de que trata o art. 1º, não poderá impedir a continuidade da prestação dos serviços públicos de energia elétrica, fornecimento de água potável e coleta de lixo, aos proprietários e/ou adquirentes de lotes ficando tais serviços nas áreas pertencentes ao Loteamento de Acesso Controlado ao encargo das empresas e órgãos competentes e da administração pública municipal, sendo dada a associação o direito de supervisionar e fiscalizar esses serviços.

Parágrafo Único. É de responsabilidade do concessionário a supervisão e gestão da manutenção e a conservação das áreas internas correspondentes às vias de circulação local, cicloviárias, calçadas, parques, praças e áreas verdes. É de responsabilidade da Prefeitura



Estado do Ceará Prefeitura Municipal de Barbalha

Municipal de Barbalha o custeio das despesas relativas á agua e energia elétrica dos espaços públicos, dos arruamentos, das vias de circulação e canteiro central, bem como, a coleta de lixo dentro do Loteamento de Acesso Controlado .

Art. 9º. Os proprietários, bem como titulares de compromisso de transmissão de direitos reais ou seus sucessores, a título singular ou universal, sobre imóveis pertencentes ao loteamento de que trata esta lei, ficam obrigados às observâncias das normas específicas quanto à ocupação do solo e aos aspectos edificantes, emanadas das leis municipais que tratam das respectivas matérias e as restrições urbanísticas do direito de construir, constantes do memorial e no contrato de compra e venda tipo do referido empreendimento, bem como as contidas no regimento interno da Associação de Moradores do Loteamento de Acesso Controlado e também do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Barbalha.

Parágrafo único – O loteador ainda que já tenha vendido todos os lotes ou os vizinhos, é parte legítima para promover ação destinada a impedir a construção em desacordo com as restrições urbanísticas do loteamento ou contrárias a quaisquer outras normas de edificação ou de urbanização referentes aos lotes.

Art. 10º. Fica autorizado, nos termos do §8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766/79, a instituição de Loteamento de Acesso Controlado, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Executivo Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 11º. O Loteamento de Acesso Controlado deverá ser fechado na sua totalidade, com muro de alvenaria ou qualquer outro tipo de material que garanta a sua integridade e proteção, após aprovação do Departamento de Obras da Prefeitura Municipal de Barbalha.

Parágrafo único - Será dado o direito de colocação de uma guarita com cancela no portal de acesso ao Loteamento, que servirá para controlar o acesso, assegurando assim a segurança dos moradores e das áreas publicas.

Art. 12º. O Loteamento de Acesso Controlado será autorizado desde que:



Estado do Ceará Prefeitura Municipal de Barbalha

I – atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos na lei vigente;

II – não prejudique a continuidade da malha viária urbana e em especial, não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

III - não esteja situado em locais:

a) terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de executadas as obras e serviços que assegurem o escoamento adequado das águas;

b) terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

c) terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências da municipalidade quando da sua aprovação;

d) terrenos nos quais as condições geológicas não aconselhem edificações;

e) áreas sujeitas à preservação permanente - APP;

f) áreas contendo matas, florestas ou outras formas de vegetação, sem prévia manifestação favorável das autoridades competentes;

g) áreas cujas características naturais o Poder Público Municipal tenha interesse em defender e proteger.

Art. 13º. Para a concessão de direito real de uso resolúvel, a que se refere o art.1º, a pessoa física ou jurídica responsável pelo loteamento deverá instituir uma associação sob forma de pessoa jurídica, sem fins lucrativos, composta pelos proprietários e ou adquirentes de lotes, que depois de constituída, assumirá os direitos e obrigações decorrentes da concessão, conforme preceitua o art. 36-A da lei 6.766/79, igualmente incluído pela lei 13.465/2017.P

§ 1º. Poder Executivo autorizará a associação civil de proprietários de imóveis, titulares de direito ou moradores do Loteamento de Acesso Controlado, com poderes para a controlar o acesso de pessoas e de veículos mediante a sua identificação e o seu cadastramento, bem como administrar, conservar, manter e disciplinar a utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento.



Estado do Ceará Prefeitura Municipal de Barbalha

§ 2º. Será admitida como associação civil legítima de representação dos proprietários de imóveis, titulares de direito ou moradores do Loteamento de Acesso Controlado aquela que reúna o maior número de proprietários, titulares de direito ou moradores, após procedimento de seleção, se for o caso.

§ 3º. A Concessão de Direito Real de Uso Resolúvel de Bens Públicos, deverá ser levada à registro junto à matrícula do loteamento e, caso não haja uma associação, regularmente constituída, será outorgada ao loteador, obrigando-se ele a formalizar a associação no prazo improrrogável de 02 anos da sua aprovação à qual se obriga a transferir os direitos e deveres, ou até a conclusão do loteamento, respeitando o que se encerrar primeiro.

Art. 14º. As vias de circulação, equipamentos comunitários e espaços de uso livre do Loteamento de Acesso Controlado são bens públicos municipais, onde fica garantido o direito de acesso de qualquer pessoa devidamente identificada.

Art. 15º. O sistema viário do Loteamento de Acesso Controlado deverá articular-se com sistema viário público existente ou projetado.

Art. 16º. No Loteamento de Acesso Controlado o percentual das áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como espaços livres de uso público observará à disposição legal pertinente e seus regulamentos, quando da sua aprovação como loteamento simples e/ou de acesso controlado.

Art. 17º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal em 14 de julho de 2018.

Argemiro Sampaio Neto
Prefeito Municipal