



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

PROJETO DE LEI Nº _____
LEI Nº _____ de _____ de _____ de 2022.

Estabelece regras para a implantação de Loteamento de Acesso Controlado no Município de Osório.

Art. 1º Ficam estabelecidas, nos termos desta Lei, regras para a implantação de loteamento de acesso controlado e para a alteração de loteamento para loteamento de acesso controlado no Município de Osório.

Parágrafo único. Para fins desta Lei, considera-se:

I – loteamento: uma das modalidades de parcelamento de solo, conforme dispõe a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e a Lei Municipal nº 3.906, de 06 de outubro de 2006, do Plano Diretor do Município de Osório; e

II – loteamento de acesso controlado: loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, conforme dispõe o § 8º do artigo 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, cujo controle de acesso será 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, compondo-se em unidades autônomas e privativas, organizadas sob a forma de lotes de terra destinados à edificação.

Art. 2º Os loteamentos de acesso controlado serão destinados a uso residencial e aos demais usos permitidos para o zoneamento urbano em que o empreendimento estiver inserido.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

§ 1º O loteamento poderá ter acesso controlado desde que não haja impedimentos de acesso a outros loteamentos ou bairros adjacentes, e que não prejudique a eficiência da malha viária principal ou a prestação de serviços públicos.

§ 2º O loteamento poderá ter acesso controlado desde que o seu sistema viário seja constituído exclusivamente por vias de acesso local, sendo vedada a existência de vias estruturais, arteriais e coletoras na forma do Plano Municipal de Mobilidade Urbana, sob análise técnica da Municipalidade.

§ 3º O loteamento de acesso controlado estará sujeito à hierarquia viária prevista no Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

Art. 3º Fica vedado impedir o acesso, nos loteamentos de acesso controlado, de pedestres ou de condutores de veículos não residentes que se recusarem a se identificar, desde que devidamente monitorados nos controles de acesso.

Parágrafo único. O impedimento de acesso de não residentes identificados poderá acarretar providência à Secretaria Municipal de Segurança Pública e Trânsito.

Art. 4º A implantação de acesso controlado em loteamento deverá ser encaminhada ao Executivo Municipal via requerimento firmado pela associação de moradores e proprietários responsável pela administração do loteamento e devidamente estabelecida, manifestada a concordância quanto ao livre acesso, nos termos dos arts. 2º e 3º desta Lei.

Art. 5º Em caso de loteamento já existente até a data de publicação desta Lei e que tenha sido implantado em conformidade com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a implantação de acesso controlado e a permissão de uso poderão ser solicitadas, após análise de viabilidade, desde que



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

cumpridas todas as diretrizes e os requisitos estabelecidos e determinados por esta Lei e pelo órgão público municipal, por meio de requerimento ao Executivo Municipal.

§ 1º A avaliação de viabilidade para implantação de acesso controlado em loteamento existente deverá ser solicitada em requerimento próprio dirigido ao Executivo Municipal contendo a seguinte documentação:

I – projeto urbanístico do loteamento com identificação do perímetro que será controlado, de suas divisas e confrontantes, das áreas públicas, de todos os lotes e a indicação dos elementos de controle do acesso de veículo e pedestres;

II – memorial descritivo do perímetro da área a ser controlada, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do profissional responsável;

III – definições e localização das áreas verde e institucional.

§ 2º A implantação de acesso controlado em loteamento existente, após aprovação da análise de viabilidade de que trata o § 1º deste artigo, deverá ser encaminhada ao Executivo Municipal via requerimento firmado e protocolado pela associação de moradores e proprietários responsáveis pela administração do loteamento, e desde que estabelecida e comprovada a concordância quanto ao livre acesso, nos termos dos artigos 2º e 3º desta Lei, contendo os documentos exigidos nos incisos do § 1º deste artigo e a seguinte documentação complementar:

I – projeto arquitetônico dos portais, da guarita e dos pontos de controle de acesso, se houver, assinado pelo representante legal da associação e pelo responsável técnico pelo projeto;

II – prova de constituição da associação, cópia da ata da assembleia e da comprovação da convocação, quando se tratar de loteamento aprovado anterior à promulgação desta Lei;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

III – documento que comprove a concordância expressa da implantação da forma de loteamento de acesso controlado sob o loteamento existente da totalidade dos proprietários e dos promitentes compradores dos lotes.

Art. 6º 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 estruturais, arteriais e coletoras de interligação entre bairros ou zonas do Município, sem prejudicar o escoamento normal das águas ou a realização de obras necessárias de infraestrutura.

Art. 7º Os loteamentos de acesso controlado aprovados terão seus sistemas viários, áreas verdes, praças e demais áreas de uso comum mantidos como domínio do Município, devendo o uso e a manutenção desses espaços serem devidamente outorgados por permissão de uso na forma da Lei Orgânica do Município, em favor das respectivas associações, devendo as áreas institucionais ficarem fora do perímetro do loteamento.

Parágrafo único. Fica excepcionada a implantação de áreas institucionais, quando necessário, dentro do perímetro do loteamento, mediante análise da municipalidade.

Art. 8º Após aprovação do loteamento de acesso controlado pelo Município, em cumprimento ao artigo 192 do Plano Diretor do Município de Osório – Lei Municipal n.º 3.902, de 06 de outubro de 2006, em conjunto com a inscrição do loteamento no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, deverá ser lançada na matrícula imobiliária dos lotes do loteamento a informação de que se trata de parcelamento de solo na modalidade Loteamento de Acesso Controlado, nos termos da presente Lei.

Art. 9º No Termo de Permissão de Uso firmado entre o Município e a associação de moradores e proprietários responsável pela administração do



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

loteamento deverão constar todas as responsabilidades referentes ao ato, tais como competências, destinação, uso, ocupação, conservação e manutenção dos bens, objetos das permissões, bem como as penalidades, em casos de descumprimento, e outros serviços que se fizerem necessários.

Art. 10. O projeto e a instalação de equipamentos de controle de acesso ficarão sob a responsabilidade da associação, sem implicar quaisquer ônus ao Executivo Municipal.

§ 1º A autorização de implementação de vigilância e monitoramento não armado dentro dos limites do loteamento será de competência exclusiva de sua associação de moradores e proprietários.

§ 2º O serviço de controle de acesso ao loteamento deverá ser ininterrupto, atendendo ao período de 24 (vinte e quatro) horas diárias, ou deverá o acesso de pedestres ou de condutores de veículos não residentes permanecer livre nos períodos em que não haja o serviço de controle de acesso ao loteamento.

Art. 11. Na eventual extinção ou dissolução de associação de moradores e proprietários responsável por loteamento de acesso controlado deverá ser oficiado o Município para providências.

Art. 12. Na hipótese do art. 11 ou havendo o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei ou nos termos da permissão de uso por ela estabelecidos, implicarão a extinção da característica de acesso controlado do loteamento e a abertura imediata das vias.

Art. 13. As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta da associação de moradores e proprietários responsável pelo loteamento de acesso controlado.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO, em __de__de
2022.

Prefeito



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O Projeto de Lei que ora submetemos à apreciação do Legislativo Municipal tem a finalidade de regulamentar o § 8º do artigo 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, incluído pelo art. 78, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que passou a dispor sobre a modalidade de loteamento de acesso controlado.

O projeto estabelece as regras para loteamentos novos, assim como para os já aprovados e que reúnem condições adequadas para também solicitar permissão do Poder Público para que sejam qualificados e/ou regularizados como loteamento de acesso controlado. A modalidade de loteamento de acesso controlado permite que a área possa ser murada ou cercada, no todo ou em parte do seu perímetro, poderá ser determinado tanto em loteamentos residenciais como comerciais, desde que seja aprovado pela respectiva associação de moradores e proprietários, responsável pela administração do espaço, respeitando-se eventuais restrições de zoneamento e outros regramentos municipais.

O Projeto de Lei possui anuência do Conselho do Plano Diretor do Município, assim como está de acordo com a implantação do mesmo.

Por fim, há necessidade do estabelecimento de normas e condições para a permissão do controle de acesso nos loteamentos, de modo a garantir o bem-estar, a segurança, a mobilidade urbana, a proteção ao meio ambiente e a qualidade de vida, não só aos moradores locais, mas a todos os cidadãos.

Pelos motivos acima expostos, aguardamos a aprovação do presente Projeto de Lei.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO, em 07 de dezembro de 2022.

Roger Caputi Araujo,
Prefeito Municipal.