



Fls. 01

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PROCURADORIA JURÍDICA

**MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 018/2022**

São Gabriel do Oeste - MS, 29 de junho de 2.022.

Senhor Presidente,

Senhoras Vereadoras,

Senhores Vereadores

Apresentamos a essa Augusta Casa de Leis, para a devida apreciação, o Projeto de Lei nº 018/2022 que Dispõe sobre a Criação e Implantação de Loteamento de Acesso Controlado no Município de São Gabriel do Oeste e dá outras providências.

O Projeto de Lei ora enviado a essa Augusta Casa de Leis para a devida apreciação de seus Nobres Componentes, visa a criação e implantação da modalidade denominada Loteamento de Acesso Controlado, em nosso município.

Entende a Administração Municipal, que o Loteamento de Acesso Controlado permite uma maior segurança aos proprietários dos imóveis ali residentes.

Pelo exposto, contando com o elevado espírito público a nortear Vossa Excelência e Nobres Pares, em assuntos de interesse de nossa população, para a aprovação do Projeto de Lei em epígrafe, reiteramos nesta oportunidade, nossa alta estima e distinta consideração.

Atenciosamente

  
**JEFERSON LUIZ TOMAZONI**  
PREFEITO MUNICIPAL

	ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE Correspondência Recebida
D. 29/06/22	Horário: 15:21
PROT N.º 268	Rub. 



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PROCURADORIA JURÍDICA

**PROJETO DE LEI Nº 018/2022**

**DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO E  
IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO DE  
ACESSO CONTROLADO NO MUNICÍPIO  
DE SÃO GABRIEL DO OESTE/MS E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

**Art. 1º** Fica criada a modalidade de Loteamento de Acesso Controlado no Município de São Gabriel do Oeste/MS.

**Art. 2º** Para fins desta Lei, conceitua-se Loteamento de Acesso Controlado, como sendo o loteamento murado, no todo ou em parte do seu perímetro, disciplinado nos termos da Lei Municipal n. 1.138, de 8 de abril de 2019 e suas alterações, compondo-se em unidades autônomas e privativas, organizadas sob a forma de lotes de terra, destinados à edificação, cujo acesso depende de identificação prévia.

**Parágrafo único.** O muro pode ser substituído por outro sistema de fechamento, desde que aprovado pelo Município de São Gabriel do Oeste.

**Art. 3º** O Loteamento de Acesso Controlado caracteriza-se pela outorga do poder público municipal de permissão do direito real de uso das áreas institucionais em favor da associação dos adquirentes de lotes.

**Art. 4º** Os Loteamentos de Acesso Controlado são destinados ao uso residencial, podendo ser admitido o uso comercial, desde que aprovado pela associação de proprietários, bem como pela legislação municipal para o seu funcionamento.

**Art. 5º** Para requerer a implantação de acesso controlado no loteamento, o interessado deve apresentar à Administração Municipal requerimento contendo:

I - estatuto da associação instituída pelos proprietários para gerenciar o funcionamento do Loteamento de Acesso Controlado;

II - ata de reunião dos proprietários autorizando a implantação do acesso controlado;

III - projeto do sistema de acesso controlado do loteamento;

IV - projeto da portaria do loteamento;

V - estudo de impacto sobre a implantação de vias de acesso controlado, contendo os impactos na mobilidade urbana, sistemas de drenagem e acesso a equipamentos públicos.

VI - projeto das vias de circulação das adjacências que devem ter continuidade na gleba a lotear, podendo ser descontínuas, após análise da justificativa técnica fundamentada, desde que não prejudiquem o sistema viário;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PROCURADORIA JURÍDICA

VII – comprovante que o projeto do loteamento está registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 6º** Os loteamentos para serem implantados na modalidade de Acesso Controlado ou nesse modo transformados, devem obedecer a projeção do sistema viário do município desde que não haja impedimentos de acesso a outros loteamentos ou bairros adjacentes, prejudicando o funcionamento da malha viária ou a prestação de serviços públicos.

**Art. 7º** Somente será admitida, mediante análise da justificativa técnica fundamentada, a descontinuidade do sistema viário quando identificadas áreas de demanda de proteção ambiental, histórica, cultural, arqueológica e paisagística, ou outros obstáculos que por sua natureza devam ser preservados, ou, ainda, quando demonstrado que o fluxo previsto para a via não prejudica o sistema viário.

**Art. 8º** A outorga da Permissão do Direito Real de Uso será concedida no prazo máximo de trinta dias após a solicitação da vistoria do loteamento pela associação, desde que cumpridas todas as condições estabelecidas nesta lei e na Lei n. 1.138, de 2019 e suas alterações.

**Art. 9º** O 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, desde que devidamente identificados ou cadastrados.

**Art. 10º** A identificação e cadastro dos pedestres ou condutores de veículos deve ser feita por funcionário da associação dos proprietários, o qual exigirá o documento pessoal de cada um antes do ingresso no Loteamento.

**Art. 11.** A Associação, às suas expensas, pode realizar o monitoramento dos transeuntes e de todas as vias do Loteamento por meio de câmeras ou por agente patrimonial.

**Art. 12.** Os loteamentos já existentes que tenham sido implantados em conformidade com a Lei Municipal n. 1.138, de 2019 e suas alterações, podem requerer a implantação de acesso controlado por meio de permissão do direito real de uso, desde que cumpridas todas as diretrizes e os requisitos estabelecidos e determinados nesta Lei, órgãos públicos municipais e SAAE - Serviço Autônomo de Água e Esgoto.

**Parágrafo único.** A viabilidade para a implantação de acesso controlado de um loteamento já existente, nos termos desta Lei, deve ser solicitada por representante legal da associação de seus proprietários, em requerimento ao Prefeito Municipal, que decidirá, após o recebimento dos pareceres das áreas técnicas que entender necessárias da Administração Municipal, inclusive do SAAE.

**Art. 13.** A Permissão do Direito Real de Uso das áreas públicas, compreendidas as áreas verdes, a estrutura de lazer, as áreas institucionais e o sistema viário do empreendimento será concedida com a expressa definição da responsabilidade da permissionária de arcar com todas as despesas decorrentes da manutenção e conservação dos espaços e equipamentos públicos do loteamento.

**Art. 14.** No Termo de Permissão do Direito Real de Uso a ser firmado entre o Município de São Gabriel do Oeste e a Associação dos proprietários devem constar todas as



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PROCURADORIA JURÍDICA

responsabilidades da permissão relativos à destinação, ao uso, a ocupação, a conservação e manutenção dos bens públicos objetos das permissões, bem como as **penalidades** em caso de descumprimento previstas no Art. 18 desta lei.

**Art. 15.** As obrigações da permissionária consistem em:

- I – Manter a arborização e jardinagem, com a respectiva poda quando necessário;
- II – Fazer a manutenção das vias de circulação, áreas verdes e de lazer já existentes na área do loteamento, ou das que construir após a permissão;
- III – Fazer a manutenção das rampas de acessibilidade, guias, sarjetas e calçadas internas e externas;
- IV – Implantar e manter a sinalização viária e informativa nos limites do loteamento, de acordo com as normas informadas pelo Poder Público;
- V – Prevenir sinistros, especialmente em relação a utilização de águas e brinquedos;
- VI – Manter o sistema de drenagem de águas pluviais;
- VII – Permitir que a realização do serviço de coleta de lixo domiciliar seja realizada pelo Poder Público;
- VIII – Permitir que a instalação da energia elétrica domiciliar bem como a manutenção da iluminação pública seja realizada pela empresa autorizada ou concessionária e pelo Poder Público responsável;
- IX – Permitir que os serviços de segurança pública sejam realizados dentro dos limites do loteamento;
- X – Permitir que a manutenção da rede de água e esgoto seja realizada pelo SAAE, cuja cobrança constará em boleto emitido pela Autarquia;
- XI – Permitir o livre acesso para os órgãos e autoridades públicas Municipal, Estadual e Federal;

**Parágrafo único.** Os proprietários dos lotes ficam sujeitos às taxas estabelecidas pela Associação de proprietários para atender às despesas de manutenção e conservação de que trata o Art. 14, independentemente do pagamento do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano e das taxas de competência do Município.

**Art. 16.** Todos os investimentos efetuados pelo permissionário nas áreas objeto da Permissão do Direito Real de Uso do loteamento, integram o patrimônio público, não gerando aos proprietários qualquer direito indenizatório.

**Art. 17.** Os contratos de promessa de venda e compra de lotes e residências relativos ao loteamento devem conter, além dos requisitos do Art. 26 da Lei Federal n. 6.766, de 1979, cláusula específica de ciência do compromissário comprador sobre os direitos e obrigações oriundos da Permissão do Direito Real de Uso das áreas públicas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**PROCURADORIA JURÍDICA**

**Art. 18.** A Permissão do Direito Real de Uso tem prazo de validade indeterminado, podendo ser revogada unilateralmente sob excepcional interesse público, prévio e expressamente justificado à Associação de proprietários, com antecedência mínima de três meses da revogação.

**Art. 19.** A extinção ou dissolução da associação de proprietários ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei e nos termos da Permissão de Uso, implicarão:

I - na imediata extinção da Permissão do Direito Real de Uso, revertendo as áreas concedidas ao uso do Município e incorporando ao seu patrimônio com todas as benfeitorias nela construídas, sem o pagamento ou indenização de qualquer natureza.

II - na extinção da característica de loteamento de acesso controlado, com abertura imediata das vias.

**Art. 20.** Os Loteamentos de Acesso Controlado, devem cumprir as exigências desta Lei, sem prejuízo do cumprimento ao estabelecido na Lei Municipal 1.138, de 2019 e suas alterações.

**Art. 21.** Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

São Gabriel do Oeste, 28 de junho de 2022.

  
**JEFERSON LUIZ TOMAZONI**  
**PREFEITO MUNICIPAL**