



MUNICÍPIO DE NAZARENO
ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 2.208, DE 12 DE JANEIRO DE 2026

Dispõe sobre a implantação e regularização de loteamentos de acesso controlado no Município de Nazareno e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Nazareno aprova e eu, Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei estabelece normas para a implantação e regularização de Loteamentos de Acesso Controlado no Município de Nazareno, conforme previsto no art. 36-A da Lei Federal nº 6.766/1979, alterada pela Lei nº 13.465/2017, e demais legislações pertinentes.

Parágrafo único. Serão permitidos esses empreendimentos em toda a extensão do perímetro urbano do respectivo Município, bem como as áreas de expansão urbana.

Art. 2º Considera-se Loteamento de Acesso Controlado aquele em que, mediante autorização do Poder Público Municipal, é implantado controle de acesso, sem impedir o trânsito de pedestres e veículos não residentes devidamente identificados e cadastrados.

§ 1º Fica permitido o acesso de não residentes para utilização de bens públicos de uso comum do povo, tais como rios, lagoas, cursos d'água, cachoeiras, estradas, ruas, ciclovias e praças, devendo se identificar na portaria com documento oficial original, para fins de registro.

§ 2º A identificação e cadastramento prévios, de pessoas e bens, são obrigatórios, e serão normatizados em regulamento interno, podendo ser restringida a entrada de bens que possam causar danos estruturais nos equipamentos de uso comum ou em decorrência de falta de espaço físico para estacionamento ou armazenamento adequados.

§ 3º – Nas áreas públicas situadas em loteamentos de acesso controlado, ou áreas administradas por associações de moradores que possuam portaria com controle de acesso, fica expressamente proibido:

I – acender fogueiras, queimar resíduos sólidos, vegetação ou praticar qualquer ato que envolva fogo a céu aberto, considerando o risco de incêndio, danos ao meio ambiente e à segurança coletiva;

II – promover eventos, festas, confraternizações ou atividades similares sem a devida autorização do Poder Público Municipal, mediante alvará, bem como sem a prévia anuência da associação de moradores ou entidade responsável pela administração local, quando houver;

III – realizar atividades que produzam fumaça excessiva, especialmente em áreas próximas a rios, lagos, represas ou cursos d'água, quando tais atividades comprometam a visibilidade, a navegação, a segurança de embarcações ou a integridade física das pessoas.

Art. 3º A implantação de Loteamento de Acesso Controlado dependerá de:



MUNICÍPIO DE NAZARENO

ESTADO DE MINAS GERAIS

- I – aprovação prévia do projeto pelo órgão municipal competente;
- II – existência de associação de moradores legalmente constituída, responsável pela gestão e manutenção das áreas comuns;
- III – garantia de que não haverá impedimento ao acesso de não residentes, conforme previsto no art. 2º, § 8º da Lei Federal nº 6.766/1979;
- IV – compromisso da associação de moradores, proprietários e titulares de direitos reais, quanto à manutenção das áreas públicas internas.

§ 1º A aprovação será formalizada mediante Decreto do Executivo.

§ 2º O Ato de aprovação importará na expedição da respectiva licença para a implantação do Loteamento com Acesso Controlado.

§ 3º A proposta de acesso controlado será apresentada pelo loteador no mesmo requerimento de aprovação do projeto de loteamento.

§ 4º Quando da aprovação do loteamento de acesso de controlado, o sistema viário, as áreas verdes e as áreas institucionais passarão ao domínio do Município, devendo o uso privativo destes locais ser outorgado mediante Concessão Real de Uso em favor do Loteador ou Entidade Representativa devidamente instituída, nos termos do artigo 36-A da Lei Federal nº 6.766/79, em caráter não exclusivo.

Art. 4º A implantação de Loteamentos com Acesso Controlado deverá observar, além das disposições específicas desta Lei, as normas gerais previstas na legislação federal, estadual e municipal aplicável, especialmente aquelas relativas ao parcelamento do solo urbano, uso e ocupação do solo, meio ambiente, posturas municipais, código tributário, e demais normas urbanísticas e administrativas pertinentes.

Art. 5º Os projetos de loteamentos de acesso controlado observarão também os seguintes requisitos, para fins de sua aprovação:

- 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 - caso optem por fechar o perímetro do loteamento com muro ou alambrado, deverão ser observadas as prescrições apontadas pelo órgão competente para tal fim;
- III - submeter à apreciação e aprovação pelo órgão competente da Prefeitura, projeto de portaria, guarita ou cancela nos acessos principais, bem como projeto de sua manutenção;
- IV - não prever ou implantar vias de circulação ou benfeitorias embaixo de linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão ou sobre formações naturais de escoamento pluvial em fundos de vale;
- V - permitir a fiscalização pelos agentes públicos das condições das vias e praças e das demais manutenções necessárias aos bens de uso comum, submetendo à aprovação pelo Município de quaisquer alterações ao projeto original do loteamento.



MUNICÍPIO DE NAZARENO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 6º Nas áreas destinadas ao sistema de lazer, exceto as áreas verdes, com a prévia anuência do Poder Público Municipal, poderão ser instalados equipamentos próprios de lazer, tais como parque infantil, piscina, pista de corrida e caminhada, quadra de esporte, salão de festas e outras benfeitorias de apoio à administração do empreendimento.

Art. 7º As Áreas Institucionais poderão ser situadas dentro ou fora dos limites da área privativa do Loteamento, em locais a serem indicados pela Municipalidade.

Parágrafo único. A área institucional deve ter acesso à via pública.

Art. 8º As áreas destinadas ao sistema viário, bem como as áreas institucionais e verdes dos Loteamentos de Acesso Controlado serão obrigatoriamente incorporadas ao Patrimônio Público Municipal, porém, em face da autorização de adoção de acessos privativos e de divisas delimitadoras, ficarão de responsabilidade dos proprietários dos lotes do Loteamento e Acesso Controlado, os serviços de limpeza, conservação e fiscalização de uso das vias internas e outros que lhes sejam delegados pela Prefeitura Municipal.

Art. 9º Os serviços de conservação e manutenção das vias, inclusive sinalização, e das áreas públicas no interior do perímetro do loteamento de acesso de controlado, bem como a coleta de lixo, serão de responsabilidade e ônus dos proprietários dos lotes.

Parágrafo único. São, ainda, de inteira responsabilidade dos proprietários dos lotes:

I - a manutenção e a conservação das áreas destinadas ao uso coletivo do loteamento, incluída arborização urbana e as áreas de preservação permanente;

II - a manutenção e a conservação das vias e calçamentos internos do loteamento;

III - a prevenção de sinistros;

IV - a manutenção do sistema de drenagem;

V - outros serviços que se fizerem necessários para a perfeita manutenção do Loteamento Controlado.

Art. 10. Autoriza-se à associação a cobrança de taxa de manutenção dos proprietários, inquilinos ou detentores de direitos reais, associados ou não, em valor justo, reajustável e suficiente para cobrir despesas com controle de acesso, gestão e conservação do loteamento, bem como os serviços previstos nesta lei e outros que surgirem.

§ 1º O valor da referida taxa será estabelecido pela diretoria da associação de moradores, em valor justo e reajustável, suficiente para arcar com todas as despesas com pessoal, patrimônio, vigilância e controle de entrada, bem como com as melhorias necessárias ao seu funcionamento.

§ 2º Poderá ser incluído na taxa o custo com outros serviços regularmente prestados pela associação de moradores, tais como captação, tratamento e distribuição de água, manutenção das vias internas, limpeza e demais serviços complementares.



MUNICÍPIO DE NAZARENO
ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 3º No caso do(s) proprietário(s), morador(es) ou titulares de direitos reais sobre os imóveis do Loteamento de Acesso Controlado se recusar(em) a se associar(em) ou se manter(em) associado(s), em razão do conhecimento prévio da concessão real de uso expedida pela Municipalidade, não desobriga os mesmos ao pagamento do rateio das despesas de gestão do acesso/portaria e manutenção de serviços de água e esgoto e demais serviços existentes, bem como das áreas públicas mencionadas, de custeio obrigatório enquanto perdurar o acesso controlado do respectivo loteamento, ficando o inadimplente sujeito às sanções respectivas, previstas em regulamento interno, e à respectiva ação de cobrança.

Art. 11. Caso o Loteamento com Acesso Controlado adote iluminação diferenciada, mediante aprovação do Poder Público, a manutenção será de responsabilidade exclusiva dos proprietários de lotes do empreendimento.

Art. 12. Nos Loteamentos com Acesso Controlado, poderá ser implantada cobertura de portarias de acesso controlado sobre as vias públicas.

Art. 13. Em caso de loteamento já existente na data de publicação desta Lei e que tenha sido implantado em conformidade com a Lei Federal nº 6.766, de 1979, a implantação de acesso controlado e a concessão do direito real de uso poderão ser solicitadas, desde que cumpridas todas as diretrizes e os requisitos estabelecidos e determinados por esta Lei e pelos órgãos públicos municipais e autarquias, por meio de requerimento ao Executivo Municipal contendo a seguinte documentação:

I – estatuto da entidade jurídica instituída para gerenciar o funcionamento do loteamento de acesso controlado, o qual deverá conjugar os proprietários dos lotes com edificações ou não, do referido loteamento ou bairro;

II - documento contendo identificação e assinatura da maioria absoluta dos proprietários de lotes, comprovando a concordância expressa com a implantação de controle de acesso no loteamento, nos moldes desta lei;

III - plano do sistema de controle de acesso ao loteamento, garantindo a livre circulação de não residentes identificados;

IV - planta da portaria.

Parágrafo único. A avaliação de viabilidade para implantação de acesso controlado em loteamento deverá ser solicitada em requerimento próprio dirigido ao Executivo Municipal

Art. 14. Compete à associação de moradores:

I – manter o controle de acesso, respeitando o direito de ir e vir;

II – zelar pela conservação das áreas comuns e infraestrutura interna;

III – assumir os custos de manutenção, sem onerar o Poder Público;

IV – mater o regular uso das vias do loteamento, não permitindo o uso indevido das mesmas.

Art. 15. O Poder Público Municipal será responsável pela fiscalização do cumprimento desta Lei e das condições impostas para a autorização do controle de acesso.



MUNICÍPIO DE NAZARENO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 16. Constatado o descumprimento das obrigações legais ou o impedimento indevido de acesso ao loteamento, poderá o Município:

- I – aplicar advertência à associação de moradores;
- II – suspender temporariamente a autorização para controle de acesso;
- III – revogar, de forma definitiva, a autorização concedida, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

Art. 17. Deverão constar do contrato padrão de comercialização de lotes, a ser arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentre outras informações, os parâmetros urbanísticos que permitam denotar a perfeita configuração do tipo de empreendimento a ser implantado, a denominação de Loteamento com Acesso Controlado.

Art. 18. Todas as obras que forem executadas nos Loteamentos com Acesso Controlado, sejam de edificações ou de infraestrutura de lotes, ou ainda, equipamentos urbanos e comunitários, deverão atender às disposições previstas nas demais normas estabelecidas na legislação pertinente em vigor, assim como o regulamento interno do Loteamento com Acesso Controlado, devendo ser previamente licenciadas e aprovadas pelo órgão competente da Municipalidade.

Art. 19. Fica vedada a estipulação de regras internas de trânsito pela entidade representativa, cabendo ao órgão municipal de trânsito tal regulação, de acordo com o Código de Trânsito Brasileiro.

Art. 20. Os moradores, ou proprietários ou detentores de direitos reais sobre os imóveis do Loteamento com Acesso Controlado poderão, mediante requerimento fundamentado assinado por, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos mesmos, solicitar ao Município a revogação da autorização de controle de acesso, devendo ser instaurado procedimento administrativo para análise.

Art. 21. A extinção ou a dissolução de associação de moradores e proprietários responsável por loteamento de acesso controlado ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei ou nos termos da concessão de uso por ela estabelecidos

implicarão a extinção da característica de acesso controlado do loteamento e a abertura imediata das vias.

Art. 22. O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei através de Decreto.

Art. 23. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Nazareno, 12 de janeiro de 2026.

Diego Freitas Alvarenga
Prefeito Municipal