

## **DELIBERAÇÃO NORMATIVA COMDES Nº 01, DE 22 DE JUNHO DE 2023.**

*Regulamenta o Loteamento de Acesso Controlado, nos termos do Decreto Municipal 7.012/2023, do artigo 2º, §8º da Lei Federal 6.766/1979 e do artigo 3º, inciso I, “a” do Decreto 48.253/2021 do Estado de Minas Gerais, no âmbito do Município de Ubá e dá outras providências.*

O “CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL” - COMDES/UBÁ, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 2º e 3º do Decreto Municipal nº 7.012/2023, tendo em vista o disposto no artigo 2º, §8º da Lei Federal 6.766/1979 e no artigo 3º, inciso I, “a” do Decreto 48.253/2021 do Estado de Minas Gerais, e considerando a necessidade de se compatibilizar a implantação e regularização do “loteamento de acesso controlado” com os interesses da sociedade em não haver restrições de acesso em áreas públicas;

### **DELIBERA**

Art. 1º. A aplicação desta Deliberação Normativa deve observar o disposto nas Normas Técnicas Brasileiras, em especial as que tratam da acessibilidade e do desenho universal.

Art. 2º. Loteamento de Acesso Controlado é a modalidade de loteamento, definida no § 8º do artigo 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, bem como, pelo Decreto Estadual nº 48.253/2021, artigo 3º, I, "a".

Art. 3º. No Loteamento de Acesso Controlado, às vias de circulação são bens públicos municipais, o que justifica o direito de qualquer pessoa devidamente identificada circular através delas.

Art. 4º. É vedado o impedimento de acesso a pedestre ou condutor de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 5º. Os loteamentos regularizados e registrados em Cartório de Registro de Imóveis podem solicitar sua conversão para a modalidade de Loteamento de Acesso Controlado, na forma desta Deliberação Normativa.

§1º A solicitação para a conversão de loteamento registrado para a modalidade de Loteamento de Acesso Controlado pode ser realizada mediante requerimento pela Associação de Proprietários/Moradores devidamente constituída ou pelo representante legalmente constituído pelos proprietários de lotes, endereçada à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável.

§2º As autorizações para implantação de Loteamentos de Acesso Controlado serão deliberadas e concedidas pelo COMDES, observando os critérios dispostos nesta Deliberação Normativa.

Art. 6º. A regularização do acesso, cujo controle já esteja consolidado, pode ser requerido pela Associação de Proprietários/Moradores devidamente constituída, ou, caso não constituída a Associação, pelo representante dos proprietários dos imóveis integrantes do loteamento, dentro do prazo de 90 dias da publicação desta deliberação.

Art. 7º. A implantação ou regularização no Loteamento de Acesso Controlado deve atender aos seguintes critérios:

I - análise prévia de viabilidade pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável, seguida de deliberação pelo COMDES, atendidos os seguintes critérios:

a) a integração do sistema viário estruturante;

b) definição de acessos para garantir a permeabilidade do tecido urbano e a integração com as áreas urbanas adjacentes e a mobilidade.

II - disponibilização de meios para garantir ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas no loteamento.

III - garantia do acesso e da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas prestadoras de serviços públicos e que zelam por segurança e bem-estar da população.

IV - manutenção, em local visível para o cidadão, junto ao controle de acesso, de placa adequadamente iluminada e em bom estado de conservação, conforme Anexo II deste decreto.

V - manutenção e conservação do controle de acesso.

§1º. O controle do acesso é autorizado pelo Poder Público por meio do Termo de Autorização, após anuência do COMDES, mediante contrapartidas previstas no Termo, .

§2º. No caso de não cumprimento das exigências, desistência do interessado, ou por interesse da Administração Pública, o Termo de Autorização pode ser revogado a qualquer momento.

§3º No caso de alteração do representante, deve ser feito outro Termo de Autorização, cabendo ao representante comunicar à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável, sob pena de responsabilidade pelos atos posteriores à alteração.

§4º O Termo de autorização deve ser confeccionado em 3 (três) vias, sendo uma fornecida ao autorizatário, uma enviada ao órgão de fiscalização urbanística do município, e outra anexada ao processo de autorização.

§5º O Termo de Autorização deve conter:

I- planta geral de que trata o artigo 11, alínea “e”;

II- dispor, expressamente, sobre multas e sanções;

III- as obrigações e responsabilidades inerentes às partes.

IV- prazo para construção das edificações.

V- identificação das partes.

VI- especificação, individualização e localização do loteamento.

VII- prazo de vigência do Termo de Autorização.

Art. 8º. A conversão de loteamento registrado para a modalidade de Loteamento de Acesso Controlado, admitida em parecer conclusivo da equipe técnica e jurídica, será aprovada mediante a emissão do Termo de Autorização pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável, após deliberação pelo COMDES, o qual servirá de fundamento para emissão de Decreto autorizativo pelo Poder Executivo.

Parágrafo único. O Decreto de que trata o caput deste artigo, deve:

I - autorizar inclusão de nota no Memorial Descritivo do projeto de regularização de loteamento, relativo à sua conversão para a modalidade de Loteamento de Acesso Controlado.

II - determinar a averbação da nova modalidade de loteamento no memorial do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 9º. Sem prejuízo do previsto no §2º, do artigo 7º, o prazo do Termo de Autorização é de no máximo 10 anos, prorrogáveis a pedido dos legitimados, e a critério do Poder Executivo.

Art. 10. Em nenhuma hipótese serão restituídos os valores pagos a título de contrapartidas.

Art. 11. O procedimento de autorização do loteamento de acesso controlado obedecerá as seguintes etapas:

I - Etapa 01: Instauração de procedimento administrativo a partir do requerimento a ser protocolado pela Associação de Proprietários/Moradores, ou representante dos proprietários, solicitando a viabilidade para regularização do fechamento como Loteamento de Acesso Controlado, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- a) certidão atualizada da matrícula do loteamento em questão, com prazo máximo de validade de 30 (trinta) dias de sua expedição;
- b) projeto urbanístico do loteamento, constando a delimitação da estrutura de acesso (existente ou à construir), das áreas públicas que se encontram externas ou internas ao fechamento, localização de guaritas;
- c) projeto arquitetônico da guarita e dos pontos de acesso;

II - Etapa 02: Após emissão, pela Municipalidade, do ofício de aptidão, deverão ser apresentados:

- a) projeto urbanístico do loteamento, conforme adequações solicitadas pela Municipalidade, na Etapa I;
- b) memorial descritivo das modificações;
- c) anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) do profissional habilitado e registrado;
- d) estatuto social da Associação dos Proprietários/Moradores devidamente registrado e CNPJ;
- e) ata de nomeação do presidente da Associação dos Proprietários/Moradores;
- f) ata da Reunião deliberativa para a solicitação da autorização;
- g) documentação de identificação do solicitante, se representante pessoa física: CPF, RG, comprovante de residência, ata da assembleia de eleição ou designação do representante legal para tal fim;
- h) indicar os adquirentes dos lotes atingidos pela alteração;
- i) demais projetos complementares, porventura solicitados pela Municipalidade;
- j) indicação da localização da placa de que trata o inciso IV do art. 7º.

III - Etapa 03: Após análise da documentação pertinente será emitido parecer da equipe técnica e

jurídica que será submetido para a decisão do COMDES;

IV - Etapa 04: Se aprovado pelo Conselho, deverá ser firmado o Termo de Autorização para posterior expedição e publicação do Decreto de Regularização de Fechamento como Loteamento de Acesso Controlado.

~~V - Etapa 05: Após a publicação do decreto, a Associação dos Proprietários/Moradores ou o representante eleito, promotor da regularização deverá apresentar, à municipalidade, num prazo de 180 (cento e oitenta) dias, Averbação do termo em cartório de notas para posterior publicação no Diário Oficial Eletrônico do Município de Ubá.~~

V - Etapa 05: Após a publicação do decreto, a Associação dos Proprietários/Moradores ou o representante eleito, promotor da regularização deverá apresentar, à municipalidade, num prazo de 180 (cento e oitenta) dias, Averbação do termo no Cartório de Registro de Imóveis para posterior publicação no Diário Oficial Eletrônico do Município de Ubá. (NR) [Redação dada pela Deliberação Normativa Comdes nº 02, de 02 de abril de 2024.](#)

VI - Etapa 06: Execução de obras de adequação, no prazo estabelecido, contados a partir da publicação do decreto, de acordo com o cronograma físico-financeiro apresentado, e aprovado pela municipalidade, bem como de acordo com os projetos aprovados e o Termo de Autorização, podendo este prazo ser prorrogado mediante requerimento justificado do autorizatário e parecer de deferimento da equipe técnica e jurídica da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável.

~~Parágrafo único. Deve constar do requerimento de que trata o caput deste artigo, ato deliberativo que contemple decisão pelo controle de acesso do loteamento por 100%(cem por cento) dos proprietários dos imóveis ou de seus representantes legais.~~

VII Parágrafo único. Deve constar do requerimento de que trata o inciso I deste artigo, ato deliberativo que contemple decisão pelo controle de acesso do loteamento aprovada pelos proprietários dos imóveis, nos termos do Estatuto da Associação de Moradores, quando houver ou, na ausência deste, deverá ser juntada a concordância de 100(cem)% dos proprietários. (NR) [Redação dada pela Deliberação Normativa Comdes nº 02, de 02 de abril de 2024.](#)

Art. 12. Os projetos definidos no artigo anterior serão submetidos à análise técnica da Divisão de Gestão Urbanística e Desenvolvimento Territorial, bem como ao COMDES que poderão, no que couber, sugerir alterações de acordo com a peculiaridade de cada caso, observadas as normas ambientais e urbanísticas do Município de Ubá.

Art. 13. No caso de intervenção em áreas de preservação permanentes – APP, é permitida apenas a utilização de cercas ou grades, devendo o órgão ambiental se manifestar.

Art. 14. As infraestruturas urbanas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação pública e de distribuição de energia dos loteamentos de acesso controlado mantêm-se sob a gestão das concessionárias de serviços públicos, que podem celebrar instrumentos específicos acerca da competência para a prestação dos serviços e de sua manutenção e conservação.

Art. 15. Compete ao Poder Público realizar o controle e a fiscalização das condições de aprovação do Loteamento de Acesso Controlado, do funcionamento das infraestruturas, manutenção e conservação das áreas públicas internas ao loteamento.

§1º. A demolição das desconformidades da implantação do controle de acesso, quando for o caso, não gera ônus de indenização para o Poder Público, em nenhuma hipótese.

§2º. Compete ao órgão responsável pela fiscalização de atividades urbanas do Município de Ubá exercer o poder de polícia, o qual poderá ser custeado por meio de taxa, para que os dispositivos constantes neste Decreto sejam obedecidos em sua totalidade.

Art. 16. As obrigações do Anexo I desta Deliberação Normativa, não taxativas e não cumulativas, serão

determinadas pelo COMDES, em cada caso, de forma específica, de acordo com a conveniência e interesse do Município e deverão constar no Termo de Autorização.

§1º. A coleta, remoção e destino final do lixo serão realizados pelo Município ou concessionária, dentro da porção fechada diretamente ou em local interno ou externo destinado especificamente para tal fim podendo ser cobrada taxa pela prestação do respectivo serviço público, nos termos da legislação específica.

§2º. O prazo para adequação aos termos da autorização é de 1 ano, a contar da emissão da autorização.

§3º. Os serviços de controle de acesso de visitantes e/ou prestadores de serviços devem ser realizados por profissionais treinados de empresa de segurança com habilitação legal na área, sendo qualquer dano causado a terceiro, de responsabilidade da Autorizatória.

§4º. A Autorizatória, através de seu representante legal, fica responsável pela implementação e manutenção do programa de privacidade e proteção de dados pessoais, devendo adotar as medidas necessárias para a adequação do loteamento à LGPD.

Art. 17. É dever dos não residentes no loteamento de acesso controlado se identificar devidamente, para cadastro ou não, para que haja o devido controle e assim garantir o acesso.

Art. 18. É vedado obstruir passeios para a implantação do controle de acesso.

Art. 19. O Poder Público pode, a qualquer tempo, revisar as condições do controle de acesso, em virtude do interesse público superveniente, bem como em razão de:

I - intervenções urbanísticas, de sistema viário ou de mobilidade urbana;

II - alterações legislativas relativas ao planejamento urbano, uso e ocupação do solo, mobilidade e acessibilidade;

III - outras intervenções do Poder Público.

Parágrafo único. A revisão de que trata o caput deste artigo, pode ensejar a adequação do controle de acesso às novas condições, sem gerar ao Município de Ubá qualquer ônus ou responsabilidade por indenização.

Art. 20. Na hipótese da não aprovação do loteamento de acesso controlado, ou da não regularização dos já existentes, devem ser removidos, no prazo de 90 dias, os seguintes elementos, caso já tenham sido executados:

I - portões, cancelas ou soluções similares;

II - outros elementos de restrição e controle de acesso ao loteamento.

Parágrafo único. Caso não sejam removidos os elementos tratados neste artigo, o Poder Público realizará a remoção, às expensas dos proprietários dos lotes, ou do ente legalmente constituído pelos proprietários dos lotes.

Art. 21. Das decisões proferidas pelo COMDES poderá, no prazo de 30 dias, ser interposto por qualquer interessado, recurso ao Prefeito Municipal, sem efeito suspensivo, nos casos de razão de vícios de legalidade, constatado após a publicação do ato em diário oficial.

Parágrafo único. O Chefe do Poder Executivo, quando atendidos os requisitos de admissibilidade do recurso, delegará a revisão do ato administrativo a ser realizado pela equipe técnica da Divisão de Gestão Urbanística e Desenvolvimento Territorial

Art. 22. O recurso a ser remetido ao Prefeito Municipal deverá, obrigatoriamente, conter, além de sua tempestividade, sob pena do não conhecimento:

I - a autoridade administrativa ou a entidade a que se dirige;

II - a identificação completa do recorrente;

III - o endereço completo do recorrente ou do local para recebimento de notificações, intimações e comunicações relativas ao recurso;

IV - o número do processo administrativo cuja decisão seja objeto de recurso;

V - a exposição dos fatos e fundamentos e a formulação do pedido;

VI - a data e a assinatura do recorrente, de seu procurador ou representante legal;

VII - o instrumento de procuração, quando o recorrente se faça representar por procurador legalmente constituído;

VIII - a cópia dos atos constitutivos e sua última alteração, caso o recorrente seja pessoa jurídica.

Art. 23. Os elementos paisagísticos, implantados na área objeto de autorização, serão incorporados ao patrimônio público.

Art. 24. Esta Deliberação Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 25. Revogam-se as disposições em contrário.

Ubá, 02 de abril de 2024.

RICARDO ANTÔNIO DO NASCIMENTO  
Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável

## ANEXOS

### **ANEXO I – OBRIGAÇÕES DO AUTORIZATÁRIO** **(Artigo 16, Caput da Deliberação Normativa COMDES NºXX/2023)**

**I** – Garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas nas áreas objeto do loteamento de acesso controlado;

**II** – Adotar as medidas necessárias para garantir o franco acesso do cidadão identificado às áreas públicas do loteamento;

**III** – Manter, em local visível para o cidadão, junto ao controle de acesso, adequadamente iluminada e bom estado de conservação, placa conforme Anexo II;

**IV** – Adequar o cercamento existente às disposições desta Deliberação Normativa e do Termo de Autorização;

**V** – Comunicar aos órgãos públicos toda e qualquer irregularidade verificada no loteamento de acesso controlado, que atente contra o disposto nesta Deliberação Normativa e nas normas de segurança, defesa civil, ambientais, edificações e urbanísticas;

**VI** – Obras de fechamento e adequações, conforme solicitado pela municipalidade, para regularização como Loteamento de Acesso Controlado;

**VII** – Manutenção e poda das árvores constantes nas vias públicas, das áreas verdes e Áreas de Preservação Permanente – APP, que se localizarem internas ao fechamento;

**VIII** – Manutenção e conservação da pavimentação das vias públicas internas ao fechamento e de entrada e saída;

**IX** – Manutenção da sinalização de segurança de trânsito e identificação das vias internas ao fechamento e de entrada e saída;

**X** – Manutenção e conservação das áreas públicas internas, limpeza, coleta de lixo;

**XI** – Manutenção, conservação e custo mensal da rede iluminação pública que compõe o fechamento;

**XII** – Manutenção e conservação do sistema de escoamento de águas pluviais internas ao fechamento, bem como, dos externos até a interligação com o sistema público ou até os mananciais que estão interligados, limitando-se até a via pública adjacente;

**XIII** – A responsabilidade pela manutenção das calçadas ou áreas verdes no entorno do loteamento, contíguos aos loteamentos, que lhes compõem o fechamento;

**XIV** – Serviços de prevenção e combate a sinistros, incêndio e pânico;

**XV** – Retirar toda e qualquer edificação relativa ao cercamento e controle de acesso cercamento no caso de revogação do Termo de Autorização;

~~XVI - Implantação e manutenção do cercamento e controle de acesso;~~

~~XVII - Custear as despesas com o fechamento do loteamento;~~

~~XVIII - Outros serviços e obras internos necessários.~~

**ANEXO I - OBRIGAÇÕES DO AUTORIZATÁRIO**  
**(Artigo 16, Caput da Deliberação Normativa COMDES N°01/2023)**

**I -** Garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas nas áreas objeto do loteamento de acesso controlado;

**II -** Adotar as medidas necessárias para garantir o franco acesso do cidadão identificado às áreas públicas do loteamento;

**III -** Manter, em local visível para o cidadão, junto ao controle de acesso, adequadamente iluminada e bom estado de conservação, placa conforme Anexo II;

**IV -** Adequar o cercamento existente às disposições desta Deliberação Normativa e do Termo de Autorização;

**V -** Comunicar aos órgãos públicos toda e qualquer irregularidade verificada no loteamento de acesso controlado, que atente contra o disposto nesta Deliberação Normativa e nas normas de segurança, defesa civil, ambientais, edilícias e urbanísticas;

**VI -** Obras de fechamento e adequações, conforme solicitado pela municipalidade, para regularização como Loteamento de Acesso Controlado;

**VII -** Manutenção e poda das árvores constantes nas vias públicas, das áreas verdes e Áreas de Preservação Permanente - APP, que se localizarem internas ao fechamento;

**VIII -** Manutenção e conservação da pavimentação das vias públicas internas ao fechamento e de entrada e saída;

**IX -** Manutenção da sinalização de segurança de trânsito e identificação das vias internas ao fechamento e de entrada e saída;

**X -** Manutenção e conservação das áreas públicas internas, limpeza, coleta de lixo;

**XI -** Manutenção, conservação e custo mensal da rede iluminação pública que compõe o fechamento;

**XII -** Manutenção e conservação do sistema de escoamento de águas pluviais internas ao fechamento, bem como, dos externos até a interligação com o sistema público ou até os mananciais que estão interligados, limitando-se até a via pública adjacente;

**XIII -** A responsabilidade pela manutenção das calçadas ou áreas verdes no entorno do loteamento, contíguos aos loteamentos, que lhes compõem o fechamento;

**XIV -** Serviços de prevenção e combate a sinistros, incêndio e pânico;

**XV -** Retirar toda e qualquer edificação relativa ao cercamento e controle de acesso cercamento no caso de revogação do Termo de Autorização;

**XVI -** Implantação e manutenção do cercamento e controle de acesso;

**XVII-** Custear as despesas com o fechamento do loteamento;

**XVIII-** Outros serviços e obras internos necessários.

(NR) [Redação dada pela Deliberação Normativa Comdes nº 02, de 02 de abril de 2024.](#)

**ANEXO II – PLACA**  
**(Artigo 7º, Inciso IV da Deliberação Normativa COMDES NºXX/2023)**

**I.** Deverá ser confeccionada em material resistente;

**II.** Deverá possuir 30 cm de altura e 42 cm de largura;

**III.** O fundo da placa deverá estar em contraste com as letras do texto, para garantir destaque, visibilidade e legibilidade;

**IV.** A fonte das letras será Arial Black;

**V.** O tamanho das letras, quanto à referência à esta deliberação normativa em tamanho 36 e o restante do texto em tamanho 48 e em maiúsculas;

**VI.** Modelo:

~~É PROIBIDA QUALQUER RESTRIÇÃO DE ACESSO A PESSOAS OU A CONDUTORES DEVIDAMENTE IDENTIFICADOS.~~

~~A IDENTIFICAÇÃO DEVE SER REALIZADA COM CARTEIRA DE IDENTIDADE OU OUTRO DOCUMENTO OFICIAL COM FOTO.~~

~~Deliberação Normativa COMDES nº~~

~~DENÚNCIAS: Ouvidoria do Município: [ouvidoria@uba.mg.gov.br](mailto:ouvidoria@uba.mg.gov.br)~~

**ANEXO II - PLACA**  
**(Artigo 7º, Inciso IV da Deliberação Normativa COMDES Nº01/2023)**

**I.** Deverá ser confeccionada em material resistente;

**II.** Deverá possuir 30 cm de altura e 42 cm de largura;

**III.** O fundo da placa deverá estar em contraste com as letras do texto, para garantir destaque, visibilidade e legibilidade;

**IV.** A fonte das letras será Arial Black;

**V.** O tamanho das letras, quanto à referência à esta deliberação normativa em tamanho 36 e o restante do texto em tamanho 48 e em maiúsculas;

**VI. Modelo:**

É PROIBIDA QUALQUER RESTRIÇÃO DE ACESSO A PESSOAS OU A CONDUTORES DEVIDAMENTE IDENTIFICADOS.

A IDENTIFICAÇÃO DEVE SER REALIZADA COM CARTEIRA DE IDENTIDADE OU OUTRO DOCUMENTO OFICIAL COM FOTO.

Deliberação Normativa COMDES nº

DENÚNCIAS: Ouvidoria do Município: [ouvidoria@uba.mg.gov.br](mailto:ouvidoria@uba.mg.gov.br)

(NR) [Redação dada pela Deliberação Normativa Comdes nº 02, de 02 de abril de 2024.](#)