



**CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
GABINETE DO VEREADOR GARDEL ROLIM**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°

/2023

0043/2023

**ESTABELECE O REGULAMENTO DO
LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO
NO MUNICÍPIO DE FORTALEZA E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS DE ORDEM
URBANÍSTICA**

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA DECRETA:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º O Parcelamento do Solo urbano para fins de constituição de Loteamento de Acesso Controlado no Município de Fortaleza será regido por esta Lei Complementar.

§1º O disposto nesta Lei Complementar não exclui a exigência das normas urbanísticas e ambientais aplicáveis que não lhe sejam contrárias.

§2º As restrições estabelecidas para Zonas Ambientais, seja de competência municipal, estadual ou federal, deverão ser observadas e respeitadas, prevalecendo sobre os regramentos dispostos nesta Lei Complementar.

Art. 2º Para efeitos desta Lei Complementar, considera-se Loteamento de Acesso Controlado a subdivisão de gleba em lotes destinados a um conjunto de edificações unifamiliares independentes, com infraestrutura comum, mantidos pelos proprietários, com cercamento do seu perímetro, dotado de portaria com controle de acesso, devendo ser aprovado atendendo ao disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e nesta Lei Complementar.

§1º A forma e condições do cercamento previsto no *caput* serão estabelecidas, pelo órgão municipal competente, entre a utilização de grades, alambrados, muros ou soluções mistas, bem como guaritas, portarias, portões, cancelas ou soluções similares.

§2º Nos lotes localizados na área de controle de acesso do Loteamento de Acesso Controlado só serão permitidas atividades residenciais unifamiliares, ressalvadas as atividades previstas na Tabela 5.8 Subgrupo – Serviços de Alimentação e Lazer – SAL da Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo, conforme aprovação na Análise de Orientação Prévia.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

GABINETE DO VEREADOR GARDEL ROLIM

Art. 3º É vedado o impedimento de acesso a pedestres ou condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, nos termos do Art. 2º da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo Único. O acesso previsto no *caput* se destina exclusivamente à utilização das áreas públicas internas ao Loteamento de Acesso Controlado, para o seu fim específico, nas mesmas condições, limites e regras de segurança aplicáveis aos moradores.

Art. 4º O requerimento da modalidade de parcelamento para Loteamento de Acesso Controlado será analisado pelo órgão municipal competente, através do processo de Análise de Orientação Prévia (AOP).

§1º Deverá ser apresentado o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), decorrente do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto sobre o Trânsito (RIST), esse aprovado pelo órgão regulador de trânsito do município de Fortaleza.

§2º Todos os processos que envolvam a aplicação da modalidade de Loteamento de Acesso Controlado, deverão necessariamente obter aprovação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD), ou conselho e comissão competente que venha a substituí-la.

Art. 5º O Loteamento de Acesso Controlado não poderá ser aprovado se inviabilizar a conexão do sistema viário e das redes dos serviços públicos existentes e projetados.

§1º No Loteamento de Acesso Controlado, é vedado posicionar o controle de acesso em vias expressas, vias arteriais I e II, vias coletoras, vias comerciais e vias paisagísticas.

§2º Fica vedada a aprovação de Loteamento de Acesso Controlado quando a respectiva gleba for separada, de Loteamento de Acesso Controlado previamente aprovado, exclusivamente por via pública externa.

Art. 6º A altura das edificações localizadas no interior dos Loteamentos de Acesso Controlado não poderá ultrapassar 09 (nove) metros.

Art. 7º A área máxima admitida para o Loteamento de Acesso Controlado dependerá de condições urbanísticas, ambientais e do impacto sobre a infraestrutura e a mobilidade urbana, atendidas as diretrizes técnicas estabelecidas pelo órgão municipal competente.

§1º Sem prejuízo do disposto no *caput* e das condições previstas nesta Lei Complementar, a maior testada não poderá ser superior a 40% (quarenta por cento) do perímetro total do Loteamento de Acesso Controlado.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

GABINETE DO VEREADOR GARDEL ROLIM

Parágrafo Único. Se mesmo com este limitador, a testada máxima causar impactos urbanísticos que não possam ser contornados pelas medidas mitigadoras indicadas pelo EIV, o órgão competente poderá estabelecer critérios mais rigorosos.

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art.8º As áreas públicas do Loteamentos de Acesso Controlado terão as localizações fixadas pelo órgão municipal competente na Análise de Orientação Prévia (AOP), observadas as disposições deste Capítulo.

Art.9º São condições relacionadas à área verde:

I - Estar contida em um só perímetro, podendo ser dividida somente quando cada parcela resultante possuir área mínima de 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

II – Estar localizada na área interna do Loteamento de Acesso Controlado somente se de forma parcial, não excedente a 50% (cinquenta por cento) da área verde total, sem prejuízo da área mínima prevista no inciso I;

III- Se justificadamente comprovada a inviabilidade do disposto no inciso II, a área verde poderá estar localizada na área interna do Loteamento de Acesso Controlado, em percentual superior a 50% (cinquenta por cento), até sua integralidade, desde que seja doada ao município, em compensação pela área verde que deveria estar externa, área verde com a dimensão e valor equivalentes localizada no Município de Fortaleza, condicionado a aprovação do órgão municipal competente;

III – Aproveitar ao máximo as plantas de porte arbóreo e a vegetação representativa do sítio natural;

IV- Não estar localizada contígua a lote, salvo se dele separada por cercamento natural ou gradil, nas condições e forma previamente autorizadas pelo órgão municipal competente;

V - Não estar localizada ao longo de vias ou confluência de vias, salvo se possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00m (dez metros).

Art.10 É obrigatória a arborização de calçadas e a execução dos projetos paisagísticos, garantindo a implantação de mobiliário urbano, arborização e pavimentação adequada às condições de permeabilidade do solo da área verde, de acordo com as diretrizes emitidas pelo órgão municipal competente.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA GABINETE DO VEREADOR GARDEL ROLIM

Art.11 São condições relacionadas à área institucional:

- I - Estar situada fora dos limites do acesso controlado;
- II - Não ser atravessada por cursos d'água, valas, córregos, riachos;
- III - Ter testada igual ou superior a 20,00m (vinte metros) e profundidade igual ou superior às determinadas para os lotes;
- IV - Estar contida em um só perímetro, podendo ser dividida somente quando cada parcela resultante possuir área mínima de 1.000,00m² (mil metros quadrados);
- V - Não ter divisão superior a 03 (três) áreas, quando a área da gleba for inferior ou igual a 20ha (vinte hectares).

Art. 12 A área destinada ao Fundo de Terras do Município, instituído pela Lei municipal n.º 6.541, de 21 de novembro de 1989, deverá estar situada fora dos limites de acesso controlado e no Município de Fortaleza, possuir valor equivalente e permitir implantar programa habitacional, condicionado à aprovação do órgão municipal competente.

Art.13 As áreas destinadas ao sistema viário serão projetadas e dimensionadas obedecendo ao disposto na Lei Municipal vigente.

Art.14 A urbanização das áreas verdes e vias públicas internas e externas ao perímetro de acesso controlado são de responsabilidade do loteador.

CAPÍTULO III DA CONCESSÃO DE DIREITO DE USO E DA MANUTENÇÃO DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 15 Quando da aprovação do Loteamento de Acesso Controlado, o sistema viário e as áreas verdes passarão para o domínio do município, devendo o uso e a responsabilidade de manutenção destas áreas ser outorgado, mediante Concessão de Direito de Uso, em favor da Associação de proprietários e/ou de possuidores devidamente instituída, sem prejuízo do acesso a pedestres ou condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 1º A Concessão de Direito de Uso será outorgada à Associação de proprietários e/ou possuidores independentemente de licitação, sendo esta inexigível.

§ 2º A Associação de proprietários e/ou possuidores deverá estar constituída sob a forma de pessoa jurídica de direito privado, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

§ 3º A Concessão de Direito de Uso será formalizada por instrumento contratual, a ser averbado nas matrículas, contendo os direitos, obrigações e responsabilidade dos concedente e do concessionário.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

GABINETE DO VEREADOR GARDEL ROLIM

Art. 16 A Concessão de Direito de Uso poderá ser rescindida pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, desde que respeitado o contraditório e os recursos administrativos inerentes, sem qualquer tipo de ressarcimento em favor da Associação de proprietários e/ou possuidores, na hipótese de reiterado desatendimento das obrigações e responsabilidades previstas no contrato de Concessão de Direito de Uso.

Parágrafo Único. Na hipótese de impedimento irregular de acesso a pedestres ou condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, a retirada de cercamentos, portarias e outras benfeitorias, quando determinada pela Prefeitura Municipal de Fortaleza após o devido processo administrativo, é de responsabilidade da Associação de proprietários e/ou possuidores, que deverá fazer nos prazos determinados, sob pena de ser realizada pela Prefeitura, com ressarcimento pela Associação.

Art.17 A Prefeitura Municipal de Fortaleza não se responsabilizará por quaisquer benfeitorias realizadas, não implicando estas em qualquer tipo de ressarcimento.

Art. 18 A manutenção das áreas públicas internas ao cercamento de acesso controlado será de inteira responsabilidade da Associação de proprietários e/ou possuidores, que deverá desempenhar:

I - os serviços de manutenção das árvores e poda;

II - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito das vias internas ao loteamento;

III - a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser acondicionado em ambiente específico adequado, externo ao cercamento, para que haja recolhimento da coleta pública;

IV - limpeza das vias públicas;

V - prevenção de sinistros;

VI - manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

VII - garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas;

IX - outros serviços que se fizerem necessários.

Parágrafo Único. A Associação de proprietários e/ou possuidores poderá, para cumprimento das obrigações previstas neste artigo e no contrato de Concessão de Direito de Uso, e sob sua responsabilidade, firmar convênios com entidades privadas.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

GABINETE DO VEREADOR GARDEL ROLIM

Art. 19 A Associação de proprietários e/ou possuidores tem liberdade para estabelecer taxas administrativas mensais aos proprietários e/ou aos possuidores de lotes, para o custeio da manutenção dos serviços disponibilizados.

Art. 20 A utilização indevida das áreas públicas, a ausência de manutenção e o impedimento irregular de acesso de não residentes devidamente identificados, poderá implicar na rescisão da Concessão de Direito de Uso e na anulação das licenças do Loteamento, sem qualquer tipo de ressarcimento em favor da Associação de proprietários e/ou possuidores.

Art. 21 A Associação de proprietários e/ou possuidores deverá fixar, em lugar visível, na entrada do Loteamento de Acesso Controlado, placa contendo a denominação do loteamento, o número do contrato que outorgou a Concessão de Uso, o CPNJ e a razão social da Associação.

CAPÍTULO IV

DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO DAS EDIFICAÇÕES INTERNAS E DOS USOS PERMITIDOS NAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 22 Os terrenos ou lotes a serem edificados ou ocupados devem ser resultantes de parcelamento do solo na modalidade de acesso controlado, nos termos desta Lei Complementar.

Art.23 As edificações a serem implantadas nas unidades autônomas deverão ser submetidas aos processos de licenciamento ambiental e urbanístico em órgão municipal competente.

Art. 24 Os usos permitidos na área verde são estritamente àqueles voltados à natureza pública, tais como praças, parques, jardins e áreas livres de lazer.

Art. 25 Nas áreas públicas internas do loteamento é vedada a construção de infraestruturas de interesse privado ou de uso complementar às edificações, tais como:

- I – Piscinas;
- II - Churrasqueiras e fornos a lenha;
- III - Garagem;
- IV - Placas Solares de serventia para as edificações privadas;
- V - Caixa d'água de serventia para as edificações privadas;
- VI- Muros e cercamentos;
- IV - Depósitos vinculados às unidades autônomas;



**CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
GABINETE DO VEREADOR GARDEL ROLIM**

**CAPÍTULO V
DOS PEDIDOS DE ALTERAÇÃO DO LOTEAMENTO APROVADO PARA FINS DE
LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO**

Art. 26 Parcelamentos aprovados em outras modalidades poderão submeter-se ao reenquadramento na modalidade de acesso controlado, desde que abrangendo a totalidade da gleba original ou do loteamento aprovado.

Parágrafo Único. A análise da viabilidade de alteração da modalidade de loteamento deverá ser requerida através do processo de Análise de Orientação Prévia (AOP) o órgão competente.

Art. 27 O requerente do pedido de AOP para fins de alteração do loteamento aprovado para modalidade Loteamento de Acesso Controlado deverá respeitar todas as condições previstas nesta Lei Complementar e:

I - Apresentar planta do sistema de acesso controlado do loteamento (cercamento, portaria, guarita, entre outras);

II – Apresentar documento que comprove a aprovação da Associação de proprietários e/ou possuidores pela alteração na modalidade do parcelamento, na forma de seu estatuto;

III – Doar ao município, fora do loteamento, área correspondente à Área Institucional que se situe na área de acesso controlado;

IV – Doar ao município, fora do loteamento, correspondente à Área Verde que se situe na área de acesso controlado.

V – Doar ao município, fora do loteamento, correspondente ao Fundo de Terras que se situe na área de acesso controlado.

Parágrafo Único. A Prefeitura Municipal de Fortaleza poderá exigir outros documentos iniciais ou complementares.

Art. 28 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.



**CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
GABINETE DO VEREADOR GARDEL ROLIM**

**CAPÍTULO VI
DO ACESSO CONTROLADO EM VILAS, RUAS SEM SAÍDA E RUAS SEM IMPACTO
NO TRÂNSITO LOCAL**

Art. 29 Poderá ser autorizada a restrição à circulação em vilas, ruas sem saída e ruas sem impacto no trânsito local, ficando limitada a circulação apenas a seus moradores e visitantes.

Art. 30 Para os fins desta lei, considera-se:

I - vila: conjunto de lotes destinados exclusivamente à habitação, cujo acesso se dá por meio de uma única via de circulação de veículos, a qual deve articular-se em único ponto com uma única via oficial de circulação existente;

II - rua sem saída: rua oficial que se articula, em uma de suas extremidades, com via oficial e cujo traçado original não tem continuidade com a malha viária na sua outra extremidade;

III - rua sem impacto no trânsito local: via cujas extremidades tenham articulação com uma ou mais vias oficiais, desde que situadas dentro da mesma quadra fiscal.

Art. 31 As vilas, ruas sem saída e ruas sem impacto no trânsito local serão passíveis de restrição à circulação nas hipóteses em que sirvam de acesso a imóveis residenciais e de uso não residencial.

Parágrafo único. A permissão para a existência de imóveis de uso não residencial deve observar a legislação competente.

Art. 32 Fica vedada a restrição à circulação quando:

I - a vila, a rua sem saída ou a rua sem impacto no trânsito for o único acesso a áreas verdes de uso público, áreas institucionais ou equipamentos públicos;

II - a restrição impedir, por qualquer motivo, o acesso de veículos de serviços emergenciais;

III - a restrição não abranger a totalidade dos imóveis da vila, da rua sem saída ou da rua sem impacto no trânsito local;

IV - for contrária ao interesse público;



**CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
GABINETE DO VEREADOR GARDEL ROLIM**

V - houver reflexos negativos ao tráfego de veículos no entorno da vila, da rua sem saída ou da rua sem impacto no trânsito local.

Art. 33 A restrição à circulação consistirá em fechamento do espaço correspondente ao leito carroçável e calçada, o que poderá ser realizado por intermédio de portão, cancela ou equipamento similar.

§ 1º O fechamento deverá respeitar no máximo a linha que define o prolongamento do alinhamento da via pública com a qual se articular.

§ 2º A abertura dos portões deverá ser realizada para o interior da vila, da rua sem saída ou da rua sem impacto no trânsito local.

§ 3º O fechamento não poderá impedir a visualização do interior da vila, da rua sem saída ou da rua sem impacto no trânsito local.

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, AOS
16 DE outubro DE 2023.



GARDEL FERREIRA ROLIM
VEREADOR DE FORTALEZA

DEPTO. LEGISLATIVO
RECEBIDO
16 OUT 2023
12:30 Min
Serviço

[Handwritten signature over the stamp]



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
GABINETE DO VEREADOR GARDEL ROLIM

JUSTIFICATIVA

O Loteamento de Acesso Controlado foi regulamentado pela Lei Nº 13.465/2017, em âmbito federal, ao acrescentar o §8º ao art. 2º da Lei 6.766/79, dando contorno jurídico a uma prática já correntemente adotada em alguns municípios brasileiros, conceituando-o nos seguintes termos:

8º. Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, 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.

Ao considerar os novos processos e consolidação do espaço urbano, verifica-se a emergência de uma demanda da sociedade expressa pela criação de conglomerados habitacionais fechados, que gozam de uma infraestrutura em comum, garantindo serviços básicos a seus moradores. A via regular para que se proceda com o parcelamento do solo urbano, nesses casos, é o loteamento, de modo que seriam aplicáveis, para tanto, os ditames da Lei nº 6.766/79. Essa mesma lei, em seu art. 22, expressa que, uma vez registrado o loteamento, as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos passam ao domínio do Município. Sendo assim, criam-se lotes privados, mas com infraestrutura ao seu redor pública.

Os termos da lei deixam claro que, embora a área possa ser cercada, nada impede que, uma vez identificados, os indivíduos não residentes possam acessar a área cercada do loteamento.

No caso do loteamento, ainda que “fechado”, as áreas internas, como ruas e áreas verdes, continuam tendo natureza pública, de modo que esses espaços são afetos à toda



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA **GABINETE DO VEREADOR GARDEL ROLIM**

a sociedade e não apenas aos proprietários dos lotes inseridos naquela área, apenas o uso das áreas públicas é concedido pelo poder público.

Sendo assim, o Loteamento de Acesso Controlado se apresenta como um parcelamento de solo em lotes autônomos, cujo cercamento se dá por autorização do Município. Cabe aos proprietários, associados ou vinculados pelo registro imobiliário prévio da Associação, arcar com os custos de infraestrutura das áreas internas, as quais, contudo, podem ser acessíveis por terceiros, mediante identificação, em virtude da manutenção de sua natureza pública.

Foi publicada em 12 de janeiro de 2023, a Lei Municipal Complementar Nº 350, que estabelece normas e autoriza o Município de Fortaleza a conceder o direito de controle de acesso aos loteamentos em adequação à lei federal Nº 13.465, contudo, carece ainda de detalhamentos relevantes para factível aplicação. Essa lacuna vem ser coberta pelo Projeto de Lei Complementar ora apresentado.

O mesmo organiza-se em cinco capítulos.

O Capítulo I – Disposições Gerais, trata do conceito do Loteamento de Acesso Controlado, assim como dos casos e dos critérios para a aplicação da modalidade.

O Capítulo II – Das Áreas Públicas, trata das condições e parâmetros de dimensionamento e localização das áreas públicas a serem doadas referentes às áreas verdes, áreas institucionais e fundos de terras.

O Capítulo III – Da Concessão de Direito de Uso e da Manutenção das Áreas Públicas, refere-se à forma e aos critérios da Concessão de Direito de Uso e manutenção das áreas públicas à Associação de Proprietários e/ou Possuidores.

O Capítulo IV – Do Processo de Licenciamento das Edificações Internas e dos Usos Permitidos nas Áreas Públicas, trata dos tipos de usos admitidos nos espaços privados e públicos no perímetro de controle de acesso.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
GABINETE DO VEREADOR GARDEL ROLIM

O Capítulo V – Dos Pedidos de Alteração do Loteamento Aprovado para Fins de Loteamento de Acesso Controlado, especifica os procedimentos e condicionantes para loteamentos já aprovados para submeterem o reenquadramento para a modalidade de Loteamento de Acesso Controlado.

Por fim, o Capítulo VI – Do acesso controlado em vilas, ruas sem saída e ruas sem impacto no trânsito local, que trata da possibilidade de restrição à circulação em locais que não necessite de passagem para outros destinos que não apenas a residência das pessoas que ali residem.

Diante disto, considerando a existência de interesse público devidamente justificado, submeto o presente Projeto de Lei Complementar para apreciação e aprovação da matéria que ora se propõe.

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA,
AOS _____ DE _____ DE 2023.



GARDEL FERREIRA ROLIM
VEREADOR DE FORTALEZA