



**ESTADO DE ALAGOAS
MUNICÍPIO DE TAQUARANA**

LEI Nº 781/2023, DE 24 DE OUTUBRO DE 2023.

Dispõe sobre o Cercamento e o Controle de Acesso em Loteamentos, previstos no §8, do Artigo 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e alterada pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que “Dispõe Sobre O Parcelamento do Uso do Solo Urbano e dá outras providências.

CONSIDERANDO Loteamento de Acesso Controlado (LAC), definidos nos termos do § 8º do art. 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, o parcelamento do solo com fechamento de seu perímetro no todo ou parcialmente, com controle de acesso por guaritas e cancelas;

CONSIDERANDO a existência de solicitações para que os loteamentos analisados, aprovados e registrados, atendendo às exigências legalmente obtenham permissão do Poder Público para que sejam cercados ou murados no todo ou parcialmente com implantação de sistemas de controle de acesso;

CONSIDERANDO a possibilidade de novos pedidos para aprovação de empreendimentos na modalidade de loteamento de acesso controlado, bem como da regularização de empreendimentos constituídos com tais características precedentes à esta Lei, aliado à disposição legal autorizativa constante Lei Municipal nº 717, de 29 de dezembro de 2021, que dispõe sobre a instituição do parcelamento do solo do município de Taquarana.

CONSIDERANDO, por fim, a necessidade do estabelecimento de normas e condições para a concessão da permissão para o 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, como a todos os cidadãos.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TAQUARANA, ESTADO DE ALAGOAS, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a Seguinte Lei:

**SEÇÃO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Fica autorizado o cercamento total ou parcial e o controle de acesso em loteamento regularmente analisado, aprovado, registrado e implantado, atendendo a Lei Municipal nº 717 de 29 de dezembro de 2021, por prazo máximo de 10 anos - prorrogável por igual período, desde que:



ESTADO DE ALAGOAS MUNICÍPIO DE TAQUARANA

LEI Nº 781/2023, DE 24 DE OUTUBRO DE 2023.

I- O controle de acesso, total ou parcial do loteamento, não obstrua ou interfira no trânsito das vias que façam parte do sistema viário principal;

II- A totalidade das áreas institucionais e de, no mínimo 50% das áreas verdes da Municipalidade, exigidos por legislação vigente, fiquem externas à área com controle de acesso;

III- Tenham o cercamento do perímetro externo do loteamento de acesso controlado padronizado, mediante a análise e aprovação, das formas admissíveis de fechamento do perímetro, com vistas a resguardar a paisagem urbana, pela predominância de, no mínimo, 70% de espaços vazios e altura máxima de 3,00 metros, medidos a partir do nível e das vias e/ou áreas públicas;

IV- O perímetro do loteamento controlado, não seja superior a 12 hectares; exceto industrial ou logístico que será analisado caso a caso a partir da apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança.

V- O pedido de permissão para o cercamento e controle de acesso do loteamento, seja formulado por pessoa jurídica, constituída na modalidade de associação civil, sem fins lucrativos, nos moldes do art. 36-A, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que represente, no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos proprietários de lotes e, que esta comprove, previamente, que convocou, de forma expressa, todos os proprietários de lotes para participarem de assembleia geral extraordinária com a finalidade específica para deliberação quanto ao pedido de permissão do controle de acesso do loteamento junto ao Município, e que houve aprovação de, no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na assembleia.

§1º Para efeito desta Lei, entende-se por Loteamento de Acesso Controlado (LAC), definidos nos termos do § 8º do art. 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, o parcelamento do solo com fechamento de seu perímetro no todo ou parcialmente, com controle de acesso por guaritas, portarias, portões e/ou tecnologia de monitoramento e gestão remota de acesso automatizado, cercamento por gradis, muros ou cercas vivas, dentro do espaço correspondente aos passeios e leitos carroçáveis de vias públicas.

§2º O Poder Executivo poderá exigir mais de um acesso, inclusive para uso exclusivo de pedestres, a fim de garantir a mobilidade urbana e integração do tecido urbano.

§3º A justificativa das exigências previstas nos parágrafos anteriores, bem como as alternativas de mitigação, terá por base a análise técnica de estudos de tráfegos e mobilidade, através de Estudo de Viabilidade Urbanística e/ou Estudo de Impacto de Vizinhança, desenvolvidos às expensas do interessado.



ESTADO DE ALAGOAS
MUNICÍPIO DE TAQUARANA

LEI Nº 781/2023, DE 24 DE OUTUBRO DE 2023.

§4º Para parcelamentos aprovados anteriormente à promulgação desta Lei, poderá ser dispensado o atendimento dos incisos II e III deste artigo, a critério do órgão público municipal competente.

§5º É vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, a qualquer hora, em todos os acessos controlados que existam no loteamento.

Art. 2º O requerimento de permissão para cercamento e/ou controle de acesso do loteamento que será formulado ao Chefe do Poder Executivo, a quem competirá determinar a instauração do competente procedimento administrativo, deverá estar acompanhado da seguinte documentação:

I- Formulário padrão, preenchido e assinado pelo representante legal da entidade requerente. Em caso de terceiros, anexar a procuração;

II- Projeto arquitetônico urbanístico georreferenciado em 3 (três) vias, contendo Planta do loteamento com identificação do perímetro, que será controlado, de suas divisas e confrontações, das áreas públicas, de todos os lotes e a indicação do elemento de controle de acesso de veículos e pedestres, nos moldes do projeto urbanístico de loteamento e o Memorial descritivo do perímetro da(s) área(s) a ser(em) controlada(s).

III- Projeto arquitetônico dos portais, da guarita e dos pontos de controle de acesso assinado pelo representante legal da entidade jurídica representante dos proprietários de imóveis da área de acesso controlado e pelo responsável técnico pelo projeto com sua devida Responsabilidade Técnica de Projeto e Execução.

IV- Tabela de identificação completa de cada um dos proprietários dos lotes que ficarão na(s) porção(es) com acesso controlado, número de inscrição do respectivo imóvel no cadastro imobiliário municipal e indicação da adesão ou não do proprietário à associação prevista no inciso V do artigo 1º desta Lei;

V- Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT de autoria do projeto arquitetônico urbanístico e dos portais assinados, devidamente registrado no Conselho Profissional específico;

VI- Listagem das áreas públicas internas ao perímetro com controle de acesso;

VII- Indicação dos pontos e mecanismos de controle de acesso;

VIII- Prova de constituição da entidade jurídica representante dos proprietários da área em questão, cópia da ata da assembleia e da comprovação de convocação, nos termos do inciso IV do artigo 1º desta Lei.



ESTADO DE ALAGOAS
MUNICÍPIO DE TAQUARANA

LEI Nº 781/2023, DE 24 DE OUTUBRO DE 2023.

IX- Cópia da Carteira de Identidade ou outro documento legal de identificação com foto e cópia do Cadastro de Pessoa Física - CPF do representante legal;

§1º Os procedimentos administrativos relativos à loteamentos em andamento ou já constituídos, cujo objeto seja aprovação e regularização de controle de acesso, poderão ter continuidade com base nesta Lei, mediante manifestação formal do interessado acompanhado dos documentos necessários à comprovação do atendimento aos requisitos legais aplicáveis.

§2º Todos os projetos e Anotações/Registros de Responsabilidades Técnicas, bem como os memoriais, precisam vir assinados pelo profissional técnico e técnico e pelo responsável legal da entidade pleiteante a punho. Assinaturas escaneadas não serão aceitas como válidas, apenas assinaturas digitais registradas e reconhecidas.

Art. 3º O Poder Público terá um prazo de 90 (noventa) dias úteis para concluir análise do procedimento administrativo para permissão de controle de acesso, contados do primeiro dia útil seguinte a data do protocolo.

§1º Caberá a Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura a análise dos pedidos, submetendo parecer aos titulares das secretarias envolvidas para deliberação conjunta.

§2º A Secretaria de Obras e Infraestrutura apontará as medidas corretivas, mediante complementação ou aditamento do requerente, a fim de permitir a revisão da análise.

§3º Havendo parecer pelo indeferimento do pedido de permissão do controle de acesso ao loteamento, o ato deverá ser motivado e fundamentado de acordo com as razões técnicas e legais;

§4º Em caso de deliberação favorável ao parecer técnico, promover-se-á a confecção da outorga do Termo de Permissão e Compromisso, editando-se o respectivo Decreto homologatório.

Art. 4º O controle de acesso será permitido pela Municipalidade por meio de outorga de Termo de Permissão e Compromisso, firmado pelo titular da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, homologado por meio do Decreto de Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 5º O Termo de Permissão e Compromisso deve ser firmado em 4 (quatro) vias, para ser:

- I. Anexado ao procedimento administrativo de permissão de cercamento e controle de acesso;
- II. Fornecido a entidade jurídica representante dos proprietários da área de acesso controlado;
- III. Enviado ao Setor de Tributos;
- IV. Enviado ao Setor de Fiscalização de Obras do Município.



ESTADO DE ALAGOAS MUNICÍPIO DE TAQUARANA

LEI Nº 781/2023, DE 24 DE OUTUBRO DE 2023.

Art. 6º Para que a Municipalidade permita a implantação de controle de acesso e cercamento a entidade jurídica representante dos proprietários da área de acesso controlado se responsabilizará, como contrapartida pelos seguintes serviços públicos na área controlada, dentro outros que venham a ser solicitados durante a análise do pedido:

I. Serviços de revitalização e manutenção das áreas verdes e sistemas de lazer, inclusive manejo da vegetação existente quando necessário, conforme orientações da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

II. Limpeza, manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento, da sinalização de trânsito e das placas toponímicas do espaço controlado;

III. Coleta e remoção de lixo domiciliar internamente à área controlada, deverá ser feito pela coleta pública municipal, sendo de responsabilidade dos moradores os descartes nos dias determinados pela gestão municipal.

IV. Outros serviços necessários conforme características do loteamento em análise, justificadamente constantes no Termo de Permissão e Compromisso.

§1º Detalhes técnicos e operacionais dos serviços previstos no Termo de Permissão e Compromisso, farão parte integrante deste como seu anexo.

§2º Quando da análise do pedido de controle de acesso do loteamento, a Municipalidade poderá, motivada pelo interesse público e por razões técnicas, solicitar outras obras e serviços, inclusive nas áreas externas ao perímetro a ser controlado, devendo estas obrigações também constar de Termo de Permissão e Compromisso.

§3º Obras de revitalização ou melhorias a serem executadas nos espaços públicos internos ou externos à área controlada deverão ser precedidas de solicitação de licença, por parte da entidade permissionária, mediante ofício à Municipalidade a ser anexado ao procedimento que deu origem ao Termo de Permissão e Compromisso, acompanhado dos projetos técnicos e memoriais descritivos, devendo ser encaminhados para análise e aprovação do órgão competente e, no caso de deferimento, acompanhamento da execução de tais obras.

§4º O controle de acesso do loteamento, bem como toda sinalização que for necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade e terão seu custo arcado pela entidade permissionária.

§5º O projeto arquitetônico, previsto no inciso VI do artigo 2º, não dispensa a solicitação de alvará de licença para construções, devendo ser aprovado ou regularizado, em nome da entidade permissionária, em procedimento distinto após firmado o Termo de Permissão e Compromisso.



GOVERNO MUNICIPAL
DE TAQUARANA

ESTADO DE ALAGOAS MUNICÍPIO DE TAQUARANA

LEI Nº 781/2023, DE 24 DE OUTUBRO DE 2023.

§6º Quando a implantação de dispositivos de controle de acesso se der em área pública, por meio de construções efêmeras ou de caráter precário, a aprovação ou regularização do projeto destes dispositivos se dará no trâmite do procedimento administrativo de permissão de controle de acesso.

Art. 7º No caso de haver mais de um bolsão com acesso controlado dentro de um mesmo loteamento, o pedido poderá ser formulado num mesmo procedimento administrativo, desde que a entidade jurídica que assumirá a responsabilidade do cumprimento das obrigações decorrentes do Termo de Permissão e Compromisso represente todos os proprietários dos lotes dos respectivos bolsões.

Art. 8º Havendo interesse público, o Termo de Permissão e Compromisso poderá ser revogado, ou revisado em virtude de superveniente razão técnica, pela Municipalidade, devidamente justificado, sem implicar em qualquer ressarcimento ou gerar indenização, seja a que título for garantindo-se prazo não inferior a 90 (noventa) dias corridos, a fim de permitir a transição e readequações.

Art. 9º O Termo de Permissão e Compromisso serão publicados no Portal Oficial os Municípios e ficarão disponíveis para consulta, bem como seus anexos, no site da Municipalidade.

Parágrafo único: A outorga do Termo de Permissão e Compromisso não alterou ou dá poderes à entidade permissionária para alterar quaisquer normas ou restrições legais aplicáveis às áreas públicas, às edificações nos lotes, bem como o memorial descritivo do respectivo loteamento registrado em cartório.

Artigo 10º O acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes nas respectivas áreas controladas deverá ser controlado, não podendo haver restrição a órgãos de fiscalização ou autoridades nas áreas públicas e porções controladas dos loteamentos.

Parágrafo único: O comprovado ato de impedimento a fiscalização mencionado no art. 10º nas respectivas áreas controladas mediante constrangimento, poderá causar a revogação do Termo de Permissão e Compromisso a que alude o art. 8º.

Art. 11º A entidade permissionária deverá afixar, em local visível a todos os munícipes e visitantes, o Termo de Permissão e Compromisso para controle de acesso ao loteamento, adequadamente iluminada e em bom estado de conservação, placa conforme Anexo I;

Parágrafo único: A fim de dar a devida publicidade ao Termo de Permissão e Compromisso, para que todos os futuros adquirentes, nas alienações ou credores na constituição de direitos reais sobre esses lotes, possam tomar conhecimento das obrigações assumidas pelos proprietários, a entidade permissionária deverá providenciar averbação do mesmo na matrícula do serviço de registro imobiliário onde o loteamento foi registrado.



ESTADO DE ALAGOAS MUNICÍPIO DE TAQUARANA

LEI Nº 781/2023, DE 24 DE OUTUBRO DE 2023.

Art. 12 Deverá constar no Termo de Permissão e Compromisso a garantia do acesso rápido, livre e desimpedido das autoridades e entidades públicas que selem pela segurança e bem-estar da população.

Art. 13 As comprovações de atendimento de todas as exigências constantes no Termo de Permissão e Compromisso deverão ser apresentadas pela entidade permissionária no procedimento administrativo em 90 (noventa) dias corridos.

Parágrafo único: Os atos modificativos, extintivos e constitutivos que importem em interesse na Municipalidade deverão ser previamente comunicados por escrito, com prazo de 30 (trinta) dias de antecedência, pelo representante legal da entidade permissionária.

Art. 14 Verificado pela Municipalidade o descumprimento das condições legais e regulamentares, será expedida notificação à entidade permissionária para saneamento da irregularidade, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, sob pena de:

- I- Realização, por parte da Municipalidade, de eventuais serviços que não foram executados nos prazos estabelecidos;
- II- Suspensão do sistema de controle de acesso pelo prazo de até 60 (sessenta) dias, ou;
- III- Revogação do Termo de Permissão e Compromisso e perda do caráter de loteamento de acesso controlado e remoção dos equipamentos de controle de acesso, com adoção das medidas administrativas e judiciais cabíveis.

§1º A realização, por parte da Municipalidade, dos serviços nos termos do inciso I deste artigo, acarretará a imputação da cobrança de todas as despesas à entidade permissionária, podendo inscrever os valores devidos em dívida ativa se houver inadimplência;

§2º No caso do inciso III deste artigo, a remoção de benfeitorias, tais como portais, fechamento, portarias e outros equipamentos de controle de acesso não incorporáveis ao patrimônio público, deverá ser promovida no prazo a que alude o art. 8º sob a responsabilidade e às expensas da entidade permissionária.

Parágrafo único: A revogação ou desistência por parte do interessado do Termo de Autorização, não gera ônus de indenização para a Municipalidade, em nenhuma hipótese.

Art. 15 Compete ao órgão responsável pela fiscalização da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura exercer o poder de polícia para que os dispositivos constantes nesta Lei sejam obedecidos em sua totalidade.

Art. 16 Na hipótese da não renovação do Termo de Autorização deve ser removido no prazo de 45 dias os seguintes elementos:



ESTADO DE ALAGOAS
MUNICÍPIO DE TAQUARANA

LEI Nº 781/2023, DE 24 DE OUTUBRO DE 2023.

- I. Cercamento de área pública que confrontar com área pública externa ao loteamento;
- II. Guaritas; e
- III. Outros elementos de restrição e controle de acesso ao loteamento.

Art. 17 A relação dos loteamentos com pedido de acesso controlado, total ou parcial, deferidos ou com pedido em análise, permanecerá disponível para consulta no site da Municipalidade.

Art. 18 A aplicação desta Lei deverá observar o disposto nas Normas Técnicas Brasileiras, em especial a NBR 9050 e a NBR 16.537, que tratam da acessibilidade e do desenho universal.

Art. 19 A Municipalidade, por razões urbanísticas e no interesse público, poderá intervir nas áreas de lazer e de circulação e nos espaços para equipamento público e comunitários.

Art. 20 A Administração Pública Municipal, através dos órgãos competentes, notificará a quem tenha promovido controle de acesso a loteamentos sem o devido Termo de Permissão e Compromisso para adequação aos termos desta Lei no prazo de 90 (noventa) dias.

Parágrafo único: Escoado o prazo estabelecido no caput, o controle de acesso será considerado ilegal e a Municipalidade, através da Procuradoria Geral do Município, ingressará com as medidas administrativas ou judiciais cabíveis para o seu desfazimento.

Art. 21 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de Taquarana, 24 de outubro de 2023.


GERALDO CÍCERO DA SILVA
Prefeito do Município de Taquarana/AL



GOVERNO MUNICIPAL
DE TAQUARANA

ESTADO DE ALAGOAS
MUNICÍPIO DE TAQUARANA

LEI Nº 781/2023, DE 24 DE OUTUBRO DE 2023.

ANEXO ÚNICO

A placa a que se refere o Art. 11 deve ser confeccionada em material resistente e com as seguintes características:

- I. Tamanho: 30 cm de altura por 42 cm de largura;
- II. Fundo da placa contrastando com as letras do texto, para garantir destaque, visibilidade de legibilidade;
- III. Fonte das letras em Arial Black;
- IV. Tamanho das letras: Referência a Lei Municipal em tamanho 36 e o restante do texto em tamanho 48 e em maiúsculo.