

DESPACHO

O art. 78 da Lei federal n.º 13.465/17 incluiu o *loteamento de acesso controlado* na Lei de Parcelamento do Solo (Lei n.º. 6.766/79) nos seguintes termos:

(...)

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

(...)

§ 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. (...)

Tramita na Câmara Municipal de Belo Horizonte o **Projeto de Lei nº 576/2025**, que regulamente esse dispositivo no Município de Belo Horizonte.

E a análise urbanística e jurídica desse projeto de lei, conforme destacado em audiência pública realizada pela Comissão de Mobilidade Urbana, Indústria, Comércio e Serviços do referido órgão, em 19/03/2025, revela que a regulamentação do loteamento de acesso controlado, no momento e da forma ora propostos, pode produzir **efeitos negativos relevantes para a estrutura urbana de Belo Horizonte**. Senão, vejamos:

1. IMPACTOS URBANÍSTICOS NA SEGURANÇA DA POPULAÇÃO FORA DOS LOTEAMENTOS

O projeto parte da premissa de que o controle de acesso pode contribuir para a **segurança urbana**, mas essa premissa merece análise crítica.

Áreas sujeitas ao controle de acesso tendem a proporcionar maior segurança a seus moradores e usuários frequentes, ao dificultarem o acesso de pessoas que visam

praticar algum tipo de crime e que não utilizam regularmente essas áreas. Entretanto, a segurança proporcionada por barreiras físicas, portarias ou vigilância privada costuma atuar de forma localizada, protegendo prioritariamente o perímetro de determinada área, sem alterar de maneira estrutural as condições urbanas que influenciam a criminalidade em escala urbana e não tem o alcance de reduzir a criminalidade no entorno.

Assim, intervenções que se concentram na proteção de áreas específicas podem produzir segurança localizada, mas não necessariamente contribuem para a segurança urbana de forma ampla. Estudos contemporâneos indicam que o controle de acesso tende a produzir segurança localizada, com efeitos limitados na criminalidade urbana.

Alguns autores indicam que **pode ocorrer deslocamento espacial do crime**. O controle de acesso a determinadas áreas tende a inibir a prática de crimes nesses lugares, pois possibilita a identificação de eventuais praticantes de delitos. **A coexistência de áreas com e sem controle de acesso induz as pessoas com más intenções a agirem nas áreas onde podem circular anonimamente e a evitar as áreas onde precisam se identificar para que seu acesso seja possível.**

Assim, medidas de proteção concentradas em determinados espaços podem gerar efeitos de **deslocamento espacial da criminalidade**, quando **oportunidades de delito passam a ser transferidas para áreas adjacentes com menor controle ou vigilância**.

O conceito de “*olhos da rua*”, de **Jane Jacobs**, apresenta grande relevância dentro da literatura arquitetônica e urbanística quando o assunto é segurança urbana. Segundo a autora: “*ruas seguras são aquelas que têm olhos constantes voltados para elas*”, indicando que a presença contínua de pessoas no espaço público constitui elemento central para a segurança urbana.

De acordo com esse conceito, a segurança urbana depende da presença constante de usuários diversos nas ruas, gerando uma forma de vigilância informal e difusa. Jane Jacobs utiliza essa expressão para se referir às pessoas que – de forma consciente ou inconsciente – utilizam os espaços públicos ou os contemplam desde suas casas, gerando uma vigilância natural. Essa vigilância natural seria exercida por moradores e pedestres que ocupam os espaços públicos, tornando-os seguros. Ela defende que ruas movimentadas e com uso misto (residencial/comercial) proporcionam segurança, através da vigilância social cotidiana, mais que mecanismos formais de policiamento ou isolamento espacial. A vitalidade e a permeabilidade do espaço urbano são, pois, no seu entendimento, elementos centrais para a segurança coletiva.

A criação de barreiras físicas implica ruas fora dessa dinâmica, desconectadas do entorno. Isso tende a enfraquecer o princípio da vigilância natural do espaço público, pois a redução da permeabilidade urbana tende a diminuir o fluxo espontâneo de pessoas e a diversidade de usos urbanos que sustentam essa vigilância social difusa.

Quando determinados trechos da cidade passam a ter circulação restrita ou filtrada, a diversidade de usuários tende a diminuir, o que pode reduzir a intensidade dessa vigilância natural. **A substituição da vigilância social difusa por sistemas privados de controle tende a concentrar a segurança em pontos específicos, em vez de distribuí-la pelo tecido urbano.**

Estudos urbanísticos apontam que loteamentos fechados funcionam, em geral, como “ilhas de segurança relativa”, partindo da premissa de que todos fora do enclave são potenciais ameaças, **reforçando segregação social e espacial**. Segundo a urbanista **Ermínia Maricato**, a cidade brasileira se estrutura a partir de profundas desigualdades socioespaciais, nas quais diferentes padrões de urbanização e proteção coexistem lado a lado.

Portanto, o fechamento pretendido importa em risco de **deslocamento territorial da criminalidade**, fenômeno amplamente identificado em estudos urbanos: em vez de reduzir o crime, o enclausuramento residencial tende a **transferir a vulnerabilidade para áreas vizinhas**, afetando a população que não vive em loteamentos controlados.

Assim, a proposta pode gerar **assimetria territorial de segurança**, com “ilhas protegidas” e áreas externas relativamente mais vulneráveis.

2. IMPACTOS SOBRE A MOBILIDADE URBANA

A cidade de Belo Horizonte possui **malha viária consolidada e relativamente densa**, estruturada a partir de um sistema hierárquico de vias arteriais, coletoras e locais.

Nesse contexto, a implantação de loteamentos de acesso controlado pode produzir impactos relevantes:

2.1. Redução da permeabilidade urbana

Mesmo quando o acesso não é formalmente proibido, a presença de:

- cancelas
- portarias
- procedimentos de identificação

cria **barreiras psicológicas e operacionais à circulação**, reduzindo a permeabilidade da malha urbana.

Isso pode gerar:

- alongamento de percursos
- maior dependência de vias estruturais
- aumento de congestionamentos em vias externas.

Do ponto de vista urbanístico e sociológico, a presença de portarias, cancelas e vigilância **transmitem a ideia de espaço privado ou exclusivo, desencorajando a circulação de não moradores**; produzir **seleção social indireta**, por meio de mecanismos de identificação ou vigilância; alterar padrões de circulação urbana e **apropriação do espaço público**. Jane Jacobs enfatiza que a vitalidade urbana depende da abertura e da circulação espontânea de pessoas nas ruas. Quando o acesso passa a ser mediado por controles formais ou informais, ocorre uma redução da permeabilidade urbana, o que pode enfraquecer a vida pública da cidade.

2.2. Criação de pontos de retenção viária

Portarias e controles de acesso tendem a produzir:

- filas de veículos
- retenções em vias públicas
- conflitos entre fluxos locais e fluxos de acesso.

Esses efeitos são particularmente problemáticos em bairros já consolidados.

2.3. Impacto sobre mobilidade ativa

Pedestres e ciclistas são especialmente afetados, pois:

- controles de acesso tornam o percurso menos fluido e
- a circulação passa a depender de identificação ou abordagem.

Isso contraria princípios contemporâneos de planejamento urbano que valorizam **cidades caminháveis e permeáveis**.

3. SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E ELITIZAÇÃO URBANA

A institucionalização de loteamentos de acesso controlado tende a reforçar processos de **segregação socioespacial**.

Esse fenômeno ocorre por três mecanismos principais:

3.1. Criação de enclaves residenciais

O modelo incentiva a formação de **enclaves urbanos**, nos quais grupos sociais se isolam fisicamente do restante da cidade.

Essa lógica aproxima a cidade de um modelo conhecido como “**cidade arquipélago**”, caracterizado por:

- fragmentação territorial,
- enclaves protegidos e
- espaços públicos residualizados.

Diversos autores indicam que esse modelo tende a reforçar processos de segregação socioespacial. A constituição de empreendimentos residenciais com controle de acesso frequentemente se associa à formação de **áreas urbanas socialmente homogêneas, caracterizadas por maior capacidade de investimento privado em infraestrutura, segurança e manutenção urbana, o que pode acentuar diferenciações territoriais no interior da cidade**.

Jane Jacobs defende que **a vitalidade urbana depende da mistura social, diversidade de usos e intensa vida no espaço público. A criação de áreas residenciais isoladas e homogêneas reduz essa interação e fragmenta a experiência urbana**.

No contexto brasileiro, **Ermínia Maricato** aponta que a produção imobiliária voltada para grupos de maior renda frequentemente cria “enclaves privilegiados”, enquanto os setores populares permanecem em áreas com menor infraestrutura urbana. Segundo ela, essa dinâmica contribui para separações territoriais cada vez mais marcadas entre grupos sociais, criando “uma cidade profundamente desigual, marcada por forte segregação socioespacial”, na qual **diferentes padrões de urbanização coexistem lado a lado, frequentemente separadas por barreiras físicas, funcionais ou simbólicas**.

Autores como **Maria Lúcia Malard** e **Carlos Antônio Leite Brandão** também destacam que os loteamentos fechados podem funcionar como formas de **privatização indireta do espaço urbano**, na medida em que introduzem mecanismos de controle de acesso e gestão privada sobre áreas formalmente integradas à cidade. **Esse processo tende a permitir que determinados grupos sociais se afastem das dinâmicas e conflitos da cidade mais ampla, reforçando a segmentação territorial e a formação de enclaves residenciais relativamente autônomos**.

Assim, ainda que juridicamente inseridos na malha urbana e submetidos às normas do planejamento municipal, esses empreendimentos podem contribuir para a reprodução e o aprofundamento de padrões de segregação socioespacial, ao favorecer a constituição de territórios urbanos socialmente seletivos e menos integrados ao conjunto da cidade.

3.2. Apropriação privada do espaço público

Embora as ruas permaneçam juridicamente públicas, o controle de acesso cria, por conseguinte, formas de **apropriação privada do espaço urbano**, limitando sua fruição coletiva.

3.3. Valorização imobiliária seletiva

A implantação de controle de acesso tende a:

- valorizar imóveis dentro do loteamento,
- produzir diferenciação espacial de preços e
- reforçar desigualdades territoriais.

A literatura urbana indica que esse fenômeno pode ocorrer, dependendo do contexto territorial.

Loteamentos fechados frequentemente produzem forte valorização imobiliária interna, pois oferecem atributos como segurança privada, controle de acesso e infraestrutura própria. Essa valorização tende a beneficiar proprietários e investidores dentro do empreendimento.

Entretanto, alguns estudos urbanísticos apontam que a diferença de qualidade urbana entre o interior do loteamento e o entorno imediato pode gerar efeitos ambíguos. Em certos casos, há valorização difusa do entorno; em outros, pode ocorrer desvalorização relativa ou estagnação das áreas vizinhas, sobretudo quando o empreendimento cria barreiras físicas ou reduz a integração urbana, dificultando circulação, comércio local ou continuidade do tecido urbano.

Autores críticos do modelo destacam que esse processo pode aprofundar desigualdades territoriais, ao concentrar investimentos e qualidade urbana em áreas privatizadas

O resultado é um processo de **elitização urbana**, em que certos espaços da cidade se tornam progressivamente inacessíveis para parte da população.

4. INCOMPATIBILIDADE COM O PLANEJAMENTO URBANO MUNICIPAL

Um dos pontos mais críticos do projeto é a **ausência de previsão dessa modalidade urbanística no Plano Diretor de Belo Horizonte**.

O Plano Diretor é o principal instrumento de política urbana previsto pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e deve estabelecer:

- diretrizes de ordenamento territorial,
- modelo de estrutura urbana e
- parâmetros de mobilidade e integração urbana.

Em Belo Horizonte, o Plano Diretor vigente foi concebido com forte ênfase em:

- **adensamento urbano qualificado,**
- **permeabilidade do sistema viário,**
- **integração dos espaços públicos e**
- **redução de desigualdades socioespaciais.**

A criação de loteamentos de acesso controlado **não está prevista como instrumento de política urbana, como modalidade de parcelamento do solo, nem como diretriz territorial**.

Isso gera três problemas institucionais:

4.1. Desalinhamento com a política urbana

A aprovação da lei criaria um instrumento urbanístico **não previsto no planejamento estrutural da cidade**.

4.2. Fragmentação normativa

O projeto introduz uma regra de uso do espaço urbano **sem integração com os instrumentos do Plano Diretor**, como:

- zoneamento,
- diretrizes de mobilidade e

- planejamento territorial.

4.3. Precedente regulatório

A aprovação da lei pode abrir precedente para outras formas de **privatização indireta do espaço público**, sem avaliação no âmbito do planejamento urbano estratégico.

Nesse ponto, importante lembrar que a não adoção do loteamento de acesso controlado pelo atual Plano Diretor do Município foi uma decisão do Poder Legislativo, que deve ser observada até que o referido estatuto seja revisto, com devida discussão do tema.

A propósito, não foi diferente a avaliação do projeto de lei em questão feita pelo Secretário Municipal de Política Urbana de Belo Horizonte, **Leonardo Amaral Castro** que, no Ofício SMPU/SUAP-DALE nº. 006/2026 (cópia anexa), ressaltou:

“Cabe destacar, contudo, que a Lei Municipal nº 11.181/19, que contém o Plano Diretor do Município, não prevê a figura de loteamento de acesso controlado. Sua introdução na legislação urbanística municipal, bem como a decorrente aplicação da modalidade a áreas até então integradas à malha urbana, constitui acréscimo significativo à normativa em vigor. Dito isso, para que seja possível tratamento da matéria tal como previsto no PL, entende-se que a questão deve ser objeto de discussão no âmbito de uma revisão ampla do Plano Diretor, a partir dos debates realizados na Conferência Municipal de Política Urbana, conforme prevê o art. 86 da Lei nº 11.181/19. Este estabelece que as alterações de conteúdo do PD devem ‘observar o prazo mínimo de 8 (oito) anos a partir [de sua] entrada em vigor [...], sendo vinculada ao projeto de lei resultante dos debates da Conferência Municipal de Política Urbana, ressalvado o disposto nos incisos V e VI do caput do art. 83, nos arts. 99 e 100, no § 2º do art. 107, bem como nos anexos V, VI, VIII, IX e X desta lei’.

A expansão do controle de acesso a novos loteamentos, bem como a regularização de situações já configuradas, não é possível sem que haja previsão expressa no Plano Diretor. É importante destacar que o que o PL propõe constitui nova modalidade de parcelamento do solo, cuja introdução no ordenamento jurídico municipal não pode prescindir do procedimento de construção coletiva previsto no próprio Plano Diretor e no Estatuto da Cidade. Ainda, a normatização dessa nova modalidade deve considerar sua avaliação no âmbito dos processos de parcelamento do solo, de forma a garantir a análise pormenorizada de cada projeto, incluindo a avaliação da disponibilidade de espaços livres de uso público e de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, os impactos na circulação de pessoas e veículos e as questões relacionadas à prestação de serviços

públicos, sempre tendo em vista a necessidade de se resguardar os direitos e interesses da coletividade.

Em que pese a existência de áreas objeto de permissões de direito real de uso outorgadas com base na Lei nº 8.768/2004, a Secretaria Municipal de Política Urbana entende como necessária a discussão sobre a matéria à luz do disposto no § 8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 1979, introduzido pela Lei nº 13.465, de 2017. Trata-se de novo cenário em relação àquele que deu origem à Lei nº 8.768/2004, que insere o tema no âmbito do disciplinamento do parcelamento do solo, para além de simples medida quanto à forma de administração/gestão de áreas públicas com características específicas. Nesse sentido, a avaliação do tema pela Comissão de Mobiliário Urbano – conforme previsão constante no art. 3º do PL – indica redução da questão ao impacto de guaritas e outros elementos na paisagem urbana, indiscutivelmente insuficiente para a avaliação da matéria. Ainda quanto a esse ponto, é controverso o enquadramento de tais elementos no conceito de mobiliário urbano previsto no art. 59 da Lei nº 8.616/2003, visto que este faz menção ao atendimento ‘a utilidade ou conforto públicos’.” (destaques nossos)

5. TRANSFERÊNCIA DE RESPONSABILIDADES URBANAS AO SETOR PRIVADO

O projeto também prevê que associações de moradores assumam responsabilidades como:

- manutenção de vias,
- limpeza urbana e
- preservação ambiental.

Embora isso possa gerar economia para o poder público, essa lógica produz efeitos institucionais relevantes:

- **Privatização de funções urbanas:** Atividades tradicionalmente associadas à gestão pública passam a ser realizadas por organizações privadas vinculadas aos moradores, o que altera a lógica de gestão do espaço urbano;
- **Fragmentação da governança urbana:** Segundo análises de autores como Carlos Antônio Leite Brandão, a multiplicação de espaços administrados privadamente pode gerar uma cidade composta por múltiplas unidades autogeridas, reduzindo a coordenação urbana geral;

- **Reforço de desigualdades territoriais:** Áreas com maior capacidade econômica conseguem manter infraestrutura e serviços urbanos de maior qualidade, enquanto bairros com menor renda permanecem mais dependentes da ação direta do poder público;
- **Redefinição do papel do município:** O município pode passar de provedor direto de serviços urbanos para um papel mais regulador ou subsidiário, o que levanta debates sobre a responsabilidade pública na garantia do direito à cidade.

Autores como **Ermínia Maricato** observam que esse processo pode contribuir para uma cidade mais segmentada e desigual, especialmente quando a gestão privada do espaço urbano se combina com barreiras físicas e sociais.

6. INCONSTITUCIONALIDADES

Ainda, alguns aspectos jurídicos quanto a **inconstitucionalidade** do PL 756/2025, merecem ser destacadas:

- restrição injustificada ao direito de ir e vir**, autorizando o cerramento/embarço das vias públicas, bens públicos de uso comum do povo, mediante instalação de portões, grades ou cancelas, por vezes acompanhados de guaritas ou portarias;
- violação do princípio da igualdade**, porquanto limita injustificadamente o acesso a bens públicos de uso comum do povo à totalidade da população;
- afronta diretamente o **direito à intimidade** e à vida privada de qualquer cidadão que seja constrangido a apresentar identificação a terceiro não investido de função pública para circular em espaços que são públicos;
- contraria a lógica republicana** ao permitir a injustificada restrição do acesso às áreas públicas internas ao loteamento, em nome da segurança de uns com consequente **socialização da insegurança ao restante da coletividade.**

Nessa esteira, como bem aponta o Professor **Vinícius Monte Custódio**:

Em terceiro lugar, a instalação de portões, grades ou cancelas para fechamento de loteamentos ataca a liberdade de locomoção no território nacional em tempo de paz (art. 5º, inc. XV), vulgarmente conhecida como o “direito de ir e vir”. Em quarto lugar, como desdobramento desta última,

o fechamento de vias públicas também põe em causa o direito à mobilidade urbana eficiente (art. 144, § 10, inc. I), pois desconecta e desarticula a malha viária da cidade, dificultando a boa circulação de pessoas e veículos. E em último lugar, loteamentos fechados são inconciliáveis com, pelo menos, três das quatro funções sociais da cidade (art. 182, caput) concebidas por LE CORBUSIER na Carta de Atenas, que sintetizou e interpretou as conclusões do IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (1933), quais sejam trabalhar, recrear-se (nas horas livres) e circular.

Não é simplesmente porque algo vem sendo praticado Brasil afora, em cidades vizinhas, inclusive, que é constitucional. Nossa experiência bem demonstra isso.

7. EXPERIÊNCIA DE BELO HORIZONTE COM AS ÁREAS SOB “DIREITO REAL DE USO” DA LEI 8.768/04

Finalmente, importante analisar o aprendizado decorrente das áreas sob “direito real de uso”, nos termos da Lei 8.768/04, cujo fechamento foi autorizado pela Prefeitura de Belo Horizonte ao longo dos últimos anos, valendo destacar:

- a) denúncias de impedimento de acesso às áreas;
- b) ausência de fiscalização regular, com raras exceções de demandas específicas, especialmente a partir ou por intermédio (provocação dos interessados) do Ministério Público (isso pode ser constatado, em detalhes, no Procedimento Administrativo de Acompanhamento de Políticas Públicas nº. 31.16.0024.0208578.2025-17, instaurado nesta Promotoria de Justiça, em que se apurou, inicialmente, que a Prefeitura de Belo Horizonte sequer tinha o cadastro exato e atualizado de quais eram as áreas sob tal regime jurídico);
- c) desvios/irregularidades na concessão do benefício, gerando processos judiciais e anulação de algumas concessões, como na Ação Popular nº 8601386-92.2005.8.13.0024 (ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA DO BAIRRO MANGABEIRAS III/“Clube dos Caçadores”) e da Ação Civil Pública nº 5075317-38.2022.8.13.0024 (ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL GRANJA VERDE);
- d) utilização irregular da autorização legal, como:
 - no acesso ao “Mirante da Caixa D’Água”/“Mirante da Copasa”, no Bairro Comiteco, pela Rua Alcides Pereira Lima (objeto da Ação Civil Pública nº 5126201- 37.2023.8.13.0024 (ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO BAIRRO DAS MANGABEIRAS e a

ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA DA RUA ALCIDES PEREIRA LIMA) e

- em relação à Rua Itambé, entre a Av. dos Andradas e Rua Conselheiro Rocha, no Centro (objeto do Inquérito Civil nº 02.16.0024.0308037.2025-77).
- e) Incentivo a fechamentos clandestinos, de fato ocorridos e ainda não resolvidos, como aqueles em curso na Rua Calábria (objeto da Notícia de fato nº 02.16.0024.0349136.2026-81) e na Rua João Camilo de Oliveira Torres (objeto do Inquérito Civil nº 04.16.0024.0037517.2023-86) (**este problema remete ao enfraquecimento da autoridade pública municipal**, tratado no item anterior, nº. 5).

Registre-se que, além da ausência de fiscalização regular, não há qualquer avaliação estatística em relação às áreas fechadas nos termos da Lei municipal nº 8.768/04, em relação aos potenciais problemas decorrentes, destacados acima.

Por que a implantação e a gestão dos *loteamentos de acesso controlado* serão melhores? Quais garantias a população belo-horizontina tem disso?

CONCLUSÃO

A análise urbanística do projeto de lei revela que a regulamentação dos loteamentos de acesso controlado pode produzir **efeitos negativos relevantes para a estrutura urbana de Belo Horizonte**.

Entre os principais problemas identificados destacam-se:

- possível **deslocamento da criminalidade e aumento da desigualdade territorial de segurança**;
- **redução da permeabilidade da malha viária**, com impactos na mobilidade urbana;
- **incentivo à segregação socioespacial e à elitização de áreas da cidade**;
- **apropriação privada de espaços públicos**, ainda que formalmente mantidos como públicos;
- **desalinhamento com o Plano Diretor do município**, que não prevê essa modalidade urbanística;

- **fragmentação da gestão urbana**, com transferência de responsabilidades públicas para associações privadas.

Diante desses fatores, conclui-se que o projeto apresenta **inconstitucionalidades, inconsistências urbanísticas e institucionais relevantes**, além de riscos para o funcionamento integrado da Cidade.

Ademais, **mesmo que superadas as destacadas inconstitucionalidades**, três pontos não podem ser olvidados pelos excelentíssimos Vereadores de Belo Horizonte:

- 1º. a **intempestividade do projeto de lei**, introduzindo o instituto no ordenamento local antes – e pouco tempo antes – da revisão do Plano Diretor, sem que haja os debates na Conferência Municipal de Política Urbana, conforme prevê o art. 86 da Lei municipal nº 11.181/19 e
- 2º. o fato de o **projeto de lei se apresentar demasiadamente genérico**, remetendo pontos primordiais à regulamentação pelo Poder Executivo, ao passo que a Prefeitura de Belo Horizonte, na autorização e gestão áreas sob “direito real de uso”, nos termos da Lei 8.768/04, não demonstrou maturidade institucional suficiente, incorrendo e permitindo uma série de irregularidades, que redundaram, v. g., em violações de direitos dos cidadãos belo-horizontinos impedidos de acessar as áreas fechadas e em apropriação de áreas de uso comum do povo, com várias judicializações, em cenário de grande insegurança jurídica e degradação da força institucional do Município, enquanto ente público e
- 3º. o fato de **não estarem sendo previstas contrapartidas efetivas**, que façam efetiva diferença para a população extramuros.

Por conseguinte, instaure-se procedimento administrativo, nos termos do art. 1º., III, da Res. PGJ CGMP CSMP nº 1/2019, tendo como objeto o **Projeto de Lei nº 576/2025, que “regulamenta o §8º. do art. 2º. da Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979” (loteamento de acesso controlado)**, e como interessados o Município de Belo Horizonte/Poder Executivo e o Município de Belo Horizonte/Poder Legislativo.

Finalmente, com cópia deste despacho, pelos fundamentos nele destacados, **recomende-se aos Vereadores de Belo Horizonte que votem pela rejeição do Projeto de Lei nº 576/2025**, em função (1) das destacadas **inconstitucionalidades**, (2) da ressaltada **intempestividade**, introduzindo o instituto no ordenamento local antes – e pouco tempo antes – da revisão do Plano Diretor, sem que haja os debates na Conferência Municipal de Política Urbana, conforme prevê o art. 86 da Lei municipal nº 11.181/19; (3) por **se apresentar demasiadamente genérico** e (4) por **não serem previstas contrapartidas efetivas** aos beneficiários.

A Capital de Minas Gerais precisa decidir se quer se tornar uma cidade ELITIZADA ou INCLUSIVA e IGUALITÁRIA. E a introdução dos *loteamentos de acesso controlado* em sua realidade urbana é um passo decisivo nisso.

Belo Horizonte, 24 de março de 2026.

FABIO FINOTTI
Promotor de Justiça

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- JACOBS, Jane. The death and life of great American cities. New York: Random House, 1961.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Edusp, 2000.
- VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel, 2001.
- MARICATO, Ermínia. O impasse da política urbana no Brasil. Petrópolis: Vozes, 2011.
- MALARD, Maria Lúcia. A cidade e o urbanismo: fundamentos da arquitetura e do urbanismo. Belo Horizonte: UFMG, 2006.
- BRANDÃO, Carlos Antônio Leite. Urbanização e fragmentação territorial nas cidades brasileiras. Belo Horizonte: UFMG, 2014.
- CUSTÓDIO, Vinícius Monte. Análise jurídica do loteamento de acesso controlado e do condomínio de lotes na lei federal Nº 13.465/2017/Legal analysis of the controlled access allotments and the condominium of lots in the federal law No. 13.465/2017. Revista de Direito da Cidade, v. 9, n. 4, p. 1930-1952, 2017.
- BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade). Diário Oficial da União: Brasília, DF, 11 jul. 2001.