



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARATINGA

Estado de Minas Gerais

DECRETO Nº 259/2026

REGULAMENTA A GLEBA C DO LOTEAMENTO PARQUE DOS VALES COMO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979, DA LEI MUNICIPAL Nº 3.606/2016 E DO TERMO DE COMPROMISSO CELEBRADO COM A ASSOCIAÇÃO PARQUE EMPRESARIAL DOS VALES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CARATINGA, ESTADO DE MINAS GERAIS, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal e pela legislação aplicável;

CONSIDERANDO o disposto no art. 2º, § 8º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que admite a constituição de loteamento de acesso controlado, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Público Municipal;

CONSIDERANDO as disposições da Lei Municipal nº 3.606/2016, especialmente aquelas relativas à regulamentação municipal dos loteamentos de acesso controlado;

CONSIDERANDO que a presente regulamentação refere-se especificamente à Gleba C do Loteamento Parque dos Vales, situada no Município de Caratinga/MG;

CONSIDERANDO que o controle de acesso ao loteamento não implica privatização das vias, praças, espaços livres, áreas institucionais e demais bens públicos existentes em seu perímetro, permanecendo preservado o respectivo regime jurídico;

CONSIDERANDO que o regime de acesso controlado não autoriza o impedimento de acesso a pedestres ou condutores de veículos não residentes, desde que devidamente identificados ou cadastrados;

CONSIDERANDO a necessidade de compatibilizar o controle de acesso com o livre exercício das competências municipais de fiscalização, planejamento urbano, mobilidade, segurança, defesa civil, proteção ambiental e prestação dos serviços públicos;

CONSIDERANDO que a instituição do regime de acesso controlado não implica, por si só, transferência à associação responsável das atribuições próprias do Poder Público quanto à manutenção e conservação dos bens e áreas públicas;

CONSIDERANDO o Termo de Compromisso de Regulamentação do Loteamento de Acesso Controlado – Parque dos Vales, celebrado entre o Município de Caratinga e a Associação Parque Empresarial dos Vales;

CONSIDERANDO, por fim, o interesse público na regularização jurídica, urbanística e administrativa da Gleba C do Loteamento Parque dos Vales;

Av. Prof. Armando Alves da Silva, n. 1950. Zacarias, Caratinga-MG - CEP 35.302-403 Tel.: (33) 3329-8001

Site: www.caratinga.mg.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARATINGA

Estado de Minas Gerais

DECRETA:

Art. 1º Fica regulamentada, para os fins da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e da Lei Municipal nº 3.606/2016, a Gleba C do Loteamento Parque dos Vales, situada no Município de Caratinga/MG, sob o regime de loteamento de acesso controlado, observadas as disposições deste Decreto, da legislação aplicável e do Termo de Compromisso celebrado com a Associação Parque Empresarial dos Vales.

Parágrafo único. A regulamentação de que trata este Decreto restringe-se à Gleba C do Loteamento Parque dos Vales e não altera a natureza jurídica das vias, áreas institucionais, praças, espaços livres e demais áreas públicas nela compreendidas, nem importa desafetação, alienação ou transferência de domínio.

Art. 2º O controle de acesso à Gleba C do Loteamento Parque dos Vales poderá ser realizado pela Associação Parque Empresarial dos Vales, mediante identificação ou cadastramento das pessoas e dos veículos que pretendam ingressar no empreendimento.

§ 1º A identificação poderá ocorrer mediante apresentação de documento de identificação ou procedimento de cadastramento compatível com a finalidade de controle de acesso.

§ 2º É vedado impedir o acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes às áreas públicas internas da Gleba C, desde que devidamente identificados ou cadastrados, não podendo ser exigida autorização de morador, proprietário ou da Associação para ingresso.

§ 3º O tratamento de dados pessoais decorrente dos procedimentos de identificação ou cadastramento deverá observar a legislação aplicável.

Art. 3º Fica assegurado, independentemente de autorização, o livre e imediato acesso à Gleba C de agentes, servidores, autoridades, veículos e entidades públicas no exercício de suas atribuições, especialmente aqueles vinculados:

- I – à fiscalização municipal;
- II – às forças de segurança pública;
- III – aos serviços de emergência e atendimento médico;
- IV – à defesa civil;
- V – à fiscalização ambiental, sanitária, urbanística e tributária;
- VI – às concessionárias e permissionárias de serviços públicos; e
- VII – aos demais órgãos e entidades públicas no exercício regular de suas competências.

Art. 4º Compete à Associação Parque Empresarial dos Vales, sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas neste Decreto e no Termo de Compromisso:

- I – implantar, operar e manter o sistema de controle de acesso à Gleba C;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARATINGA

Estado de Minas Gerais

II – assegurar o livre acesso às áreas públicas, na forma deste Decreto;

III – garantir o livre e desimpedido ingresso de agentes públicos, concessionárias, permissionárias e prestadores de serviços públicos no exercício de suas atribuições;

IV – comunicar ao Município quaisquer irregularidades urbanísticas, ambientais, edíficas, de segurança ou de defesa civil de que tiver conhecimento;

V – exercer vigilância sobre as áreas públicas internas e comunicar ao Município eventual invasão ou ocupação irregular; e

VI – cumprir as demais obrigações assumidas perante o Município que não estejam expressamente atribuídas ao Poder Público por este Decreto.

Art. 5º A manutenção, conservação e execução dos serviços públicos relativos às vias, praças, áreas institucionais, espaços livres e demais áreas públicas situadas no interior da Gleba C do Loteamento Parque dos Vales ficarão sob responsabilidade do Município de Caratinga, observadas as atribuições das concessionárias, permissionárias e demais prestadores de serviços públicos, quando for o caso.

§ 1º A instituição do regime de loteamento de acesso controlado não implica transferência à Associação Parque Empresarial dos Vales das obrigações atribuídas ao Poder Público Municipal quanto à manutenção e conservação dos bens e espaços públicos.

§ 2º Permanecerão sob responsabilidade da Associação Parque Empresarial dos Vales a implantação, operação, manutenção e respectivas despesas do sistema particular de controle de acesso, portaria, vigilância e demais serviços de natureza privada por ela instituídos em benefício dos proprietários, moradores ou usuários do empreendimento.

§ 3º O disposto neste artigo não afasta as responsabilidades das concessionárias, permissionárias ou demais prestadores quanto aos serviços públicos que lhes tenham sido legal ou contratualmente atribuídos.

Art. 6º As infraestruturas urbanas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação pública, distribuição de energia elétrica e demais serviços submetidos a regime próprio permanecerão sob a gestão e responsabilidade dos respectivos prestadores, concessionários ou permissionários, conforme a legislação e os instrumentos aplicáveis.

Parágrafo único. O regime de acesso controlado não poderá criar qualquer obstáculo à implantação, manutenção, conservação, fiscalização ou execução dos serviços públicos.

Art. 7º A regulamentação da Gleba C como loteamento de acesso controlado não transfere à Associação poderes de polícia administrativa, fiscalização urbanística, ambiental, tributária, sanitária ou de segurança pública, que permanecem reservados aos órgãos e entidades legalmente competentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARATINGA

Estado de Minas Gerais

Art. 8º Fica autorizado, nos limites estabelecidos neste Decreto, no Termo de Compromisso e na legislação municipal, o uso das áreas institucionais e públicas internas da Gleba C, especificamente destinadas à implantação e utilização comunitária de:

I – quadras poliesportivas, campos e estruturas complementares destinadas à prática esportiva e recreativa;

II – áreas comuns de convivência social, praças, quiosques, passeios e paisagismo; e

III – galpão destinado ao apoio operacional, guarda de maquinários e materiais e suporte administrativo ao loteamento.

§ 1º A autorização prevista neste artigo possui natureza precária e não implica transferência do domínio das áreas públicas à Associação.

§ 2º A autorização de uso não prejudica o exercício, pelo Município, de suas competências sobre as áreas públicas e institucionais abrangidas.

Art. 9º A implantação, construção, execução, manutenção, conservação, reforma e melhoria das estruturas, equipamentos e benfeitorias previstas no art. 8º deste Decreto ficam autorizadas, independentemente de nova ou específica autorização do Município, desde que destinadas às finalidades previstas neste Decreto e no Termo de Compromisso.

§ 1º A autorização prevista no caput dispensa nova anuência específica do Município, sem prejuízo do cumprimento das exigências legais aplicáveis à natureza da intervenção.

§ 2º As intervenções de simples manutenção, conservação, reparação ou melhoria que, nos termos da legislação aplicável, não dependam de licenciamento, alvará ou aprovação específica poderão ser executadas diretamente, sem prévia anuência do Município.

§ 3º As despesas relativas à implantação das construções, instalações e benfeitorias realizadas diretamente pela Associação correrão por sua conta, salvo quando houver instrumento específico dispondo de forma diversa.

§ 4º Concluídas as edificações, instalações e benfeitorias realizadas em áreas públicas, estas incorporar-se-ão ao patrimônio público municipal, na forma estabelecida neste Decreto, sem direito a indenização, retenção ou compensação em favor da Associação.

§ 5º Após a incorporação ao patrimônio público municipal, a manutenção e conservação das edificações, instalações e benfeitorias públicas ficarão sob responsabilidade do Município de Caratinga, sem prejuízo das atribuições de concessionárias, permissionárias ou de obrigações específicas estabelecidas em instrumento próprio.

Art. 10. É vedada a utilização das áreas institucionais e públicas abrangidas pela autorização para finalidade incompatível com o interesse comunitário, recreativo ou de apoio ao loteamento, especialmente sua alienação, locação ou cessão a terceiros para fins puramente comerciais de natureza lucrativa estranhos ao objeto da autorização.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARATINGA

Estado de Minas Gerais

Art. 11. O Município de Caratinga exercerá permanentemente sua competência de fiscalização sobre a Gleba C do Loteamento Parque dos Vales, podendo ingressar em suas áreas internas, realizar vistorias, requisitar documentos e determinar a adoção das medidas necessárias ao cumprimento da legislação, deste Decreto e do Termo de Compromisso.

§ 1º Compete ao Município, diretamente ou por intermédio dos respectivos prestadores, conforme a natureza do serviço, promover a manutenção e conservação das áreas, bens e equipamentos públicos localizados no interior da Gleba C.

§ 2º A Associação deverá franquear integralmente o acesso dos servidores, agentes públicos, veículos, máquinas, equipamentos, concessionárias, permissionárias e empresas contratadas pelo Poder Público necessários à execução dos serviços de manutenção, conservação, fiscalização e demais intervenções de interesse público.

§ 3º O controle de acesso não poderá ser invocado para impedir, retardar ou condicionar a execução de obras, serviços ou intervenções determinadas pelo Poder Público nas áreas públicas internas.

Art. 12. A regulamentação e as autorizações instituídas por este Decreto possuem caráter administrativo e poderão ser revistas, modificadas ou revogadas pelo Município, mediante decisão motivada, em razão:

I – do descumprimento das obrigações assumidas;

II – de interesse público superveniente;

III – da implantação de projetos estruturantes ou estratégicos;

IV – de intervenções urbanísticas, viárias ou de mobilidade;

V – de alteração da legislação urbanística, de uso e ocupação do solo, mobilidade ou acessibilidade;

VI – da utilização das áreas públicas em desconformidade com as finalidades autorizadas;

VII – da criação de obstáculos indevidos ao acesso às áreas públicas; ou

VIII – de outras circunstâncias devidamente motivadas que justifiquem a revisão ou extinção do regime instituído.

Parágrafo único. Nas hipóteses de descumprimento imputável à Associação, será observado o devido processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, ressalvada a adoção de medidas administrativas urgentes necessárias à proteção do interesse público.

Art. 13. O descumprimento das obrigações previstas neste Decreto e no Termo de Compromisso sujeitará os responsáveis às medidas administrativas e às sanções previstas



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARATINGA

Estado de Minas Gerais

na Lei Municipal nº 3.606/2016 e nas demais normas aplicáveis, observado o devido processo legal.

Art. 14. A Associação Parque Empresarial dos Vales deverá manter atualizados perante o Município seus atos constitutivos, sua representação legal e os demais dados necessários à fiscalização do cumprimento das obrigações assumidas.

Art. 15. O Termo de Compromisso de Regulamentação do Loteamento de Acesso Controlado – Parque dos Vales integra a regulamentação administrativa instituída por este Decreto, devendo suas disposições ser observadas conjuntamente com este ato e com a legislação aplicável.

§ 1º Para os efeitos deste Decreto, as disposições do Termo de Compromisso serão aplicadas à Gleba C do Loteamento Parque dos Vales, respeitada a delimitação urbanística e registral correspondente.

§ 2º As disposições do Termo de Compromisso relativas à manutenção e conservação deverão ser interpretadas e, se necessário, adequadas em conformidade com a distribuição de responsabilidades estabelecida neste Decreto.

§ 3º As disposições do Termo de Compromisso relativas à prévia autorização municipal para as intervenções abrangidas pelo art. 9º deverão ser interpretadas em conformidade com este Decreto, considerando-se dispensada nova anuência específica do Município, sem prejuízo do cumprimento das exigências legais aplicáveis à natureza da intervenção.

Art. 16. A regulamentação instituída por este Decreto não afasta nem restringe as competências municipais relativas ao planejamento urbano, ordenamento territorial, mobilidade, fiscalização, tributação, proteção ambiental, defesa civil e demais atribuições legalmente conferidas ao Poder Público.

Art. 17. A Administração Municipal dará publicidade ao regime de acesso controlado instituído por este Decreto e ao respectivo Termo de Compromisso pelos meios oficiais adequados.

Art. 18. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Caratinga/MG, 11 de setembro de 2026.

GIOVANNI CORRÊA DA SILVA
Prefeito Municipal