



PREFEITURA DE ARAÇOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600- JARDIM SALETE- ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 46.634.069/0001-78 | FONE/FAX (16)3281-7000 | CEP 18.190-000
www.aracoiaba.sp.gov.br

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS Nº. 069 DE 20 OUTUBRO DE 2020.

Excelentíssimo Senhor,

VALTER JOSÉ GARCIA LATTANZIO
Presidente da Câmara Municipal de Araçoiaba da Serra/SP.

Temos a elevada honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência e à dos seus dignos pares, o Projeto de Lei Complementar anexo que “Dispõe sobre o controle de acesso de loteamentos para fins urbanos, e dá outras providências”

O objetivo do presente projeto de lei complementar é o de regulamentar o chamado *loteamento de acesso controlado* introduzido pela Lei Federal nº. 13.465, de 11 de julho de 2017 através de acréscimo de um §8º ao art. 2º da Lei Federal nº. 6.766/1979:

*§ 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.
(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

O tema também foi objeto de regulamentação pela Lei Estadual nº. 16.879, de 20 de dezembro de 2018.

Valemo-nos do ensejo para renovar a Vossa Excelência, assim como aos nobres dignos Vereadores que honram e dignificam esta Egrégia Casa Legislativa, a nossa manifestação de elevado apreço e consideração.

Atenciosamente

Gabinete do Prefeito do Município de Araçoiaba da Serra, 08/10/2020.


DIRLEI SALAS ORTEGA
PREFEITO MUNICIPAL

Câmara M. de Araçoiaba da Serra 22/10/20 14:07 00617



PREFEITURA DE ARAÇOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600- JARDIM SALETE- ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 46.634.069/0001-78 | FONE/FAX (15)3281-7000 | CEP 18.190-000
www.aracoiaba.sp.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 95,

DE 20 DE OUTUBRO DE 2020

“Dispõe sobre o controle de acesso de loteamentos para fins urbanos, e dá outras providências”

DIRLEI SALAS ORTEGA, Prefeito Municipal de Araçoiaba da Serra, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Araçoiaba da Serra aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Capítulo I – Definições e Diretrizes Gerais

Art. 1º. Para efeito desta Lei Complementar, ficam estabelecidas as seguintes definições:

I - **Loteamento de acesso controlado** é o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, disciplinado nos termos da lei Federal nº 6766/79, compondo-se em unidades autônomas e privativas organizadas sob a forma de lotes de terra destinados à edificação.

II - **Áreas institucionais** são as áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

III - **Equipamentos urbanos** são os relacionados ao abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e afins.

IV - **Equipamentos comunitários** são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

V - **Espaços livres de uso público**, destinados à sistema de lazer, área verde e áreas de preservação permanente, ladeados por via pública para implantação de parques, praças, sistema de lazer e afins.

Art. 2º. O loteamento de acesso controlado deverá obedecer aos requisitos e obrigações referentes às demais modalidades de loteamento, nos termos da legislação municipal, estadual e federal pertinente.

Art. 3º. A solicitação para autorização de controle de acesso de loteamento e concessão do direito real de uso das áreas públicas deve ser feita mediante o protocolo de:



PREFEITURA DE ARAÇOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600- JARDIM SALETE- ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 46.634.069/0001-78 | FONE/FAX (15)3281-7000 | CEP 18.190-000
www.aracoiaba.sp.gov.br

I - Requerimento municipal

II - Projeto Urbanístico de Controle de Acesso de Loteamento, com respectivos Memoriais Descritivos e Responsabilidade Técnica (RRT ou ART), com a indicação e especificação das obras necessárias ao fechamento (muros, grades, etc).

III – Projeto arquitetônico das portarias de controle de acesso em área privada, com respectivos Memoriais Descritivos e Responsabilidade Técnica (RRT ou ART).

Art. 4º. O controle de acesso poderá ser implantado mediante aprovação do Projeto Urbanístico de Controle de Acesso de Loteamento.

Art. 5º. O controle de acesso de loteamento será autorizado por ato do Poder Executivo Municipal, mediante Lei Específica, através de Expedição da Outorga de Concessão de Direito Real de Uso das áreas públicas internas ao perímetro do controle de acesso do loteamento em favor à associação legalmente constituída pelos titulares de direitos sobre os lotes e aceitação das obras de fechamento (muros, grades e portarias), sendo inexigida a licitação.

Art. 6º. O uso de bens imóveis que passarem ao domínio público por força do artigo 22 da Lei Federal nº 6.766/79 localizados internamente ao perímetro do loteamento de acesso controlado terá o uso em favor do Loteador ou Associação de Moradores/Proprietários devidamente instituída através da Outorga de Concessão do Direito Real de Uso, mediante lei específica.

Art. 7º. O Loteador ou Associação de Moradores/Proprietários que receberá a outorga de concessão do direito real de uso das áreas públicas citada no artigo anterior deverá ser sem fins lucrativos e constituída sob a forma de pessoa jurídica, e terá a responsabilidade de arcar com todas as despesas decorrentes da manutenção e conservação das áreas e equipamentos públicos que estiverem no interior da área do loteamento, ficando assim a rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, obras de pavimentação, rampas de acessibilidade, guias, sarjetas e tratamento paisagístico de áreas comuns, sob exclusiva responsabilidade da Associação dos Moradores/Proprietários.

§1º. A concessão do direito real de uso terá um prazo de validade de 30 (trinta) anos, podendo ser renovado por igual período.

§2º. No termo de concessão do direito real de uso deverão constar obrigatoriamente, sem prejuízo de outras que a administração pública entender pertinentes, as seguintes obrigações:

I - Manutenção de arborização e jardinagem, com a respectiva poda quando necessário.

II - Manutenção das vias de circulação, áreas verdes e de lazer correspondentes à Concessão.



PREFEITURA DE ARAÇOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600- JARDIM SALETE- ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 46.634.069/0001-78 | FONE/FAX (15)3281-7000 | CEP 18.190-000
www.aracoiaba.sp.gov.br

III - Manutenção das rampas de acessibilidade, guias e sarjetas e calçadas internas e externas.

IV - Manutenção da Rede de Iluminação Pública através de empresa autorizada ou da concessionária responsável.

V - Execução dos serviços de segurança dentro dos limites do loteamento.

VI - Implantação e Manutenção da sinalização viária e informativa nos limites do loteamento.

VII - Manutenção da rede de água e esgoto deverá ser realizada pela concessionária de serviço público, cuja cobrança constará em boleto emitido pela mesma.

VIII - Acesso livre para os órgãos de fiscalização Municipal, Estadual e Federal.

Art. 8º. Os Espaços Livres de Uso Público, Áreas Institucionais e Sistema Viário do empreendimento que serão objetos de concessão do direito real de uso, deverão ser definidos por ocasião da aprovação do loteamento, de acordo com as exigências da Lei Federal 6766/79, e demais exigências da Legislação Estadual e Municipal.

Art. 9º. No loteamento de acesso controlado, é vedado o impedimento de acesso aos pedestres ou aos condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados e cadastrados.

Parágrafo único. Em situação de emergência constatada pela Administração Pública, esta poderá solicitar o acesso ao empreendimento sem a identificação ou o cadastro previstos nesta Lei Complementar. A medida cessará no momento em que cessar a situação de emergência.

Art. 10. É vedado o controle de acesso do loteamento se ocorrer impedimento ou tornar difícil o acesso a outros loteamentos ou bairros adjacentes, prejudicando a malha viária ou a prestação de algum serviço público.

Parágrafo único. A implantação de controle de acesso do loteamento deverá adequar-se e integrar-se ao sistema viário existente ou projetado, não podendo interromper a continuidade viária pública, principalmente no que se refere às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras de interligação entre bairros ou zonas do Município e, em nenhum caso, poderá prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infraestrutura do município.

Art. 11. A área de fechamento do loteamento de acesso controlado não poderá exceder a área de um raio de 1,5 km de seu centro geográfico.

Capítulo II – Do Loteamento de Acesso Controlado



PREFEITURA DE ARAÇOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600- JARDIM SALETE- ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 46.634.069/0001-78 | FONE/FAX (15)3281-7000 | CEP 18.190-000
www.aracoiaba.sp.gov.br

Art. 12. O loteamento que almeja ter acesso controlado deverá solicitar a autorização para controle de acesso no início do processo da aprovação de projeto de loteamento e apresentar o projeto urbanístico previsto na Legislação Municipal de Parcelamento do Solo adequado às disposições previstas nesta Lei.

Art. 13. Os Equipamentos Comunitários não podem estar localizados dentro do perímetro de controle de acesso.

Art. 14. Os Equipamentos Urbanos relacionados ao abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado podem estar localizados dentro do perímetro de controle de acesso em até 40% (quarenta por cento) da Área Institucional.

Parágrafo único. A administração pública ou concessionária poderá executar ampliações, revisões e o que for necessário para manutenção da rede de equipamentos urbanos que não necessariamente deverão atender exclusivamente a população do loteamento de acesso controlado.

Art. 15. Nos loteamentos em fase de aprovação, que ainda não possuam Alvará de Licença para implantação, caso não tenha solicitado a autorização para controle de acesso no início da análise dos projetos urbanísticos, os interessados deverão apresentar novo projeto urbanístico de loteamento para aprovação adequando-se às exigências desta lei e solicitar a autorização para controle de acesso.

Art. 16. O loteamento existente, que é aquele já implantado ou aprovado, em conformidade com a Lei Federal 6766/79, poderá o interessado solicitar autorização para controle de acesso e concessão do direito real de uso das áreas públicas, desde que cumpridas todas as diretrizes e os requisitos estabelecidos e determinados nesta Lei Complementar, órgãos públicos municipais, autarquias e concessionárias de serviço público.

Parágrafo único. A solicitação prevista no *caput* deverá ser protocolada no prazo de 02 (dois) anos, contados a partir da entrada em vigor da presente Lei Complementar.

Art. 17. O loteamento existente que pretenda a implantação de controle de acesso deverá solicitar a autorização para controle de acesso através da Associação dos Moradores/ Proprietários devidamente estabelecida com a concordância expressa da maioria dos proprietários de lotes.

Art. 18. Para viabilizar o controle de acesso do loteamento existente implantado ou aprovado, o interessado deverá protocolar requerimento municipal apresentando:

I - Estatuto devidamente registrado em cartório da entidade jurídica instituída para gerenciar o funcionamento do loteamento de acesso controlado, o qual deverá conjugar os proprietários dos lotes com edificações ou não, incluídos no referido loteamento ou bairro, além da ata de eleição da atual diretoria;

II - Projeto urbanístico de controle de acesso de loteamento, com respectivos



PREFEITURA DE ARAÇOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600- JARDIM SALETE- ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 46.634.069/0001-78 | FONE/FAX (15)3281-7000 | CEP 18.190-000
www.aracoiaba.sp.gov.br

Memoriais Descritivos e Responsabilidade Técnica (RRT ou ART), com a indicação e especificação das obras necessárias ao fechamento (muros, grades, etc);

III – Projeto arquitetônico das portarias de controle de acesso em área privada;

IV - Estudo de impacto sobre a de vias de acesso controlado, contendo os impactos na mobilidade urbana, projeto com os pontos de lançamento da rede de drenagem pluvial e acesso a equipamentos públicos.

Capítulo III – Disposições Finais

Art. 19. Criada a Associação de Moradores sem fins lucrativos e outorgada a concessão do direito real de uso será de sua inteira responsabilidade:

I - O registro da concessão das áreas no Cartório de Registro de Imóveis arcando para tanto com todos os custos de tal ato.

II - Constar no seu estatuto cláusula expressa das obrigações pela execução das obras, dos serviços e o custeio com a manutenção das áreas internas do loteamento.

III - Obrigação solidária dos associados da pessoa jurídica.

Art. 20. A extinção ou dissolução da Associação de Moradores/Proprietários ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei Complementar e nos termos da concessão do direito real de uso, implicarão:

I - Na automática e imediata extinção da concessão do direito real de uso outorgada pelo Município, revertendo a área concedida ao uso do Município e incorporando ao seu patrimônio com todas as benfeitorias nela construídas, sem o pagamento ou indenização de qualquer natureza.

II - Extinção da característica de loteamento de acesso controlado, com abertura imediata das vias.

Art. 21. Nos Loteamento de Acesso Controlado localizados no Município de Araçoiaba da Serra é obrigatória a afixação das seguintes placas, em posição e condições que a tornem perfeitamente visível e legível durante o dia e a noite, em distância compatível com a segurança do trânsito, conforme normas e especificações da legislação federal e estadual de trânsito, além das normas do CONTRAN:

§1º. Placa afixada ao lado das portarias de acesso do empreendimento com os dizeres “Loteamento de acesso controlado conforme Lei Estadual nº16.879/2018 e Lei Complementar Municipal nº. __ sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos não residentes e devidamente identificados ou cadastrados” (inserir número da lei complementar após sua aprovação).



PREFEITURA DE ARAÇOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600- JARDIM SALETE- ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 46.634.069/0001-78 | FONE/FAX (15)3281-7000 | CEP 18.190-000
www.aracoiaba.sp.gov.br

§2º. Placa afixada nas áreas públicas que estiverem localizadas dentro do empreendimento com os dizeres “*área pública*”.

Art. 22. Os planos de fechamento (muros) não poderão exceder 3,00 (três) metros de altura.

Parágrafo único – Poderão exceder a altura prevista no *caput* as grades ou fechamento de vidro ou similar de modo que permita comunicação visual.

Art. 23. Todos os investimentos efetuados nas áreas objeto de concessão do direito real de uso do loteamento integram o patrimônio público, não gerando aos proprietários qualquer direito indenizatório.

Art. 24. Para efeitos tributários cada lote será tratado como unidade independente.

Art. 25. Além dos requisitos do art. 26 da Lei nº. 6.766/79 os contratos-padrão de promessa de venda e compra de lotes deverão conter cláusula específica de ciência do compromissário comprador sobre os direitos e obrigações da concessão do direito real de uso de áreas públicas.

Art. 26. A análise dos processos administrativos de regularização de empreendimentos já existentes ou de aprovação de novos projetos de acesso controlado seguirão rigorosamente a ordem cronológica de protocolo, salvo os casos de prioridade previstos em lei.

Art. 27. O Executivo poderá regulamentar esta Lei Complementar por Decreto para sua fiel execução.

Art. 28. As despesas decorrentes da aplicação desta Lei Complementar correrão por conta de dotações próprias.

Art. 29. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas a Lei Complementar nº 25 de 01 de Setembro de 2000 e as disposições em contrário.

Araçoiaba da Serra, 20 de Outubro de 2020.

DIRLEI SALAS ORTEGA

PREFEITO MUNICIPAL

APROVADO

43ª SESSÃO ORDINÁRIA
Em 07 de DEZEMBRO de 2020
POR UNANIMIDADE

1º Secretário

Presidente

2º Secretário