



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves nº 176  
CEP 14150-000 – Serrana-SP

## MENSAGEM N° 028/2019

**Senhor Presidente,  
Nobres Senhores Vereadores:**

Através do presente Projeto de Lei, que temos a grata satisfação de submeter à criteriosa apreciação do Plenário desta Casa, tem por fulcro garantir a regularização e a constituição da modalidade de loteamentos de acesso controlado no Município de Serrana, sem prejuízos aos princípios constitucionais vigentes.

Constitui como objetivo principal do presente projeto, a preservação ambiental, evitando a ocupação desordenada ou a invasão de áreas públicas e elevando o padrão habitacional do Município, através de estímulo de investimentos em processos de urbanização com qualidade e em parcelamento de solo seguindo critérios de segurança e valorização imobiliária.

Os loteamentos de acesso controlado são uma realidade constatável por qualquer pessoa, especialmente nas médias e grandes cidades. Inclusive, vale mencionar que já existem precedentes de tribunais estaduais favoráveis à constitucionalidade de leis municipais autorizando a criação de “loteamentos/condomínios fechados”, ou seja, loteamentos cercados ou murados e com controle de acesso.

Considera-se o “loteamento de acesso controlado” uma forma a mais de garantir a segurança aos moradores e municíipes da cidade, e, considerando que toda pessoa, na forma de lei, tem direito à segurança (arts. 5º e 6º da Constituição Federal), e o Poder Público Municipal tem competência constitucional para disciplinar a utilização do solo urbano (art. 30, VIII) e dos bens públicos municipais, temos que compete aos Municípios (art. 30, CF) legislar sobre assuntos de interesse local (inciso I) e promover, no que couber, adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (inciso VIII). Desta forma, se o Município de Serrana autorizado por lei municipal que, obviamente, foi votada pelos representantes dos seus habitantes, resolve disciplinar a ocupação do solo urbano, ou de seus próprios bens, da forma que entendeu mais conveniente naquele momento, não parece lícito a qualquer outra autoridade, seja a que pretexto for, interferir, dizendo o que é melhor para o interesse público, tentando substituir a vontade daqueles que efetivamente detêm a competência constitucional para tal fim.

Assim, quando o Município, por seus órgãos, autoriza a ocupação por um determinado núcleo habitacional, este Município poderá outorgar aos proprietários dos lotes do “loteamento de acesso controlado” o uso privativo das vias, praças e espaços livres existentes dentro deste loteamento e, presumivelmente, estará atendendo ao que poderia chamar de interesse público relevante.

9



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves nº 176  
CEP 14150-000 – Serrana-SP

O objetivo é identificar vícios ou condutas irregulares na constituição de “loteamentos fechados”, bem como sanar os já existentes, a fim de que possa atender ao interesse coletivo da população sem prejudicar o cumprimento da lei.

Ante o exposto, se espera a aprovação do presente Projeto, para o que esperamos contar com apoio unânime de Vossas Excelências.

PAÇO MUNICIPAL ESTRELA D'ALVA

18 de novembro de 2019.

VALÉRIO ANTONIO GALANTE  
PREFEITO MUNICIPAL



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves nº 176  
CEP 14150-000 – Serrana-SP

## PROJETO DE LEI Nº 009/2019

**Dispõe sobre a permissão de uso das áreas públicas, verde e de lazer, institucionais e das vias de circulação para constituição de loteamento de Acesso Controlado no Município de Serrana, e dá outras providências.**

VALÉRIO ANTÔNIO GALANTE, Prefeito Municipal de Serrana, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais;

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º Para os fins legais, define-se como Loteamento de Acesso Controlado, a modalidade de loteamento, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Público Municipal, como sendo a subdivisão de glebas, em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento parcial de seu perímetro por muro ou outra forma de fechamento, dotado de portaria de acesso, sem obstrução do acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 2º As áreas públicas verdes e de lazer, institucionais e as vias de circulação que serão objeto de permissão de uso deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, aprovado de acordo com as exigências da Lei Federal nº 6.766/79 e das demais exigências das legislações estaduais e municipais.

§ 1º As reservas de áreas públicas verdes e de lazer, institucionais e as vias de circulação, deverão ser as mesmas especificadas para loteamento na Lei 6.766/79, sendo que 20% (vinte por cento) da área institucional poderá situar-se dentro da área fechada para fins de localização de serviços públicos, tais como caixas d'água e poços artesianos, e 80% (oitenta por cento) deverá localizar-se na área externa à área fechada, bem como, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área verde deverá localizar-se externamente a área fechada e com frente para a via pública e com 80% (oitenta por cento) na área fechada; as áreas de lazer poderão situar-se em sua totalidade dentro da área fechada.

Art. 3º A permissão de uso das áreas públicas verdes e de lazer, institucionais e das vias de circulação somente será autorizada quando os loteadores submeterem a administração das mesmas à Associação de



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves nº 176  
CEP 14150-000 – Serrana-SP

Proprietários, devidamente constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

Parágrafo Único - Os loteamentos existentes poderão solicitar o fechamento parcial e a permissão de uso de parte das áreas verdes de lazer, institucionais e das vias de circulação desde que:

- atenda aos requisitos desta lei quanto ao sistema viário e às áreas institucionais, verdes e de lazer;
- tenha anuênciā e adesão de 50% + 1 dos proprietários da porção fechada, com compromisso público de preservação e manutenção das áreas públicas verdes e de lazer, institucionais e das vias de circulação, objeto do decreto de permissão;
- a permissão de uso das áreas atenda ao disposto no artigo 2º desta lei;
- seja apresentado projeto urbanístico, assinado por profissional devidamente habilitado, com a indicação do fechamento;
- a concessão de uso somente poderá ser solicitada após a aprovação do projeto de fechamento parcial do loteamento pela Prefeitura.

Art. 4º As áreas públicas verdes e de lazer, institucionais e das vias de circulação, definidas por ocasião do projeto de loteamento, deverão obedecer às normas vigentes na lei municipal que determina o percentual mínimo.

Art. 5º A área máxima do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana. Sempre dentro das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor.

§ 1º Quando se tratar de empreendimento na planta, no ato da solicitação do pedido de diretrizes de implantação, deverá ser especificada a intenção de modalidade de loteamento para aprovação.

§ 2º As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas.

§ 3º Em novos loteamentos, os fechamentos situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de quatro metros no mínimo. As faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela Associação de Proprietários

§ 4º Em caso de indeferimento do pedido, a Secretaria Municipal de Infraestrutura deverá apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

Art. 6º Quando as diretrizes viárias definidas pelo Executivo Municipal seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves nº 176  
CEP 14150-000 – Serrana-SP

Art. 7º As áreas públicas verdes e de lazer, institucionais e as vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pelo Executivo Municipal, se houver necessidade devidamente comprovada e sem implicar em ressarcimento.

Parágrafo único. A permissão de uso referida no art. 2º desta Lei será outorgada à Associação de Proprietários, independentemente de licitação.

Art. 8º Fica o Executivo Municipal autorizado a outorgar o uso de que trata o art. 2º, nos seguintes termos:

I – a permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizadas por Decreto do Poder Executivo;

II – no Decreto de outorga da permissão de uso deverão constar a forma de conservação dos bens públicos em causa e a manutenção dos mesmos pela Associação;

III - igualmente, deverá constar do mesmo Decreto, que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Administração Direta ou Indireta do Município de Serrana.

Art. 9. Os loteamentos a serem regularizados reger-se-ão por esta Lei.

§ 1º Para o exame do projeto, além das exigências estabelecidas nos artigos anteriores, deverão os interessados apresentar histórico sobre o mesmo, fornecendo detalhes, com comprovação de cada lote na matrícula do Registro de Imóveis com o atual proprietário.

§ 2º Poderá ser aprovado loteamento, desde que demonstrada a impossibilidade técnica de serem cumpridas as exigências fixadas por esta Lei, para os seguintes casos:

I – a porcentagem de área reservada para equipamentos urbanos, serviços públicos ou de utilidade pública poderá ser reduzida até a dispensa total;

II – a área reservada para o sistema viário poderá ser menor do que 20% (vinte por cento) da área total, sem compensação com a área reservada para área verde;

III – as ruas poderão ter largura total de quatorze metros e leito carroçável de oito metros, quando tratar-se de projeto de loteamento com pedido de autorização para fechamento.

§ 3º Não será permitida a subdivisão de lotes após a aprovação do loteamento.

Art. 10. Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários a obrigação de desempenhar:

I – os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves nº 176  
CEP 14150-000 – Serrana-SP

II – a conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III – depositar o lixo domiciliar defronte de cada imóvel, em lixeiras suspensas, a fim de que seja procedido o recolhimento pela coleta pública;

IV – limpeza das vias públicas;

V – outros serviços que se fizerem necessários com a garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

Parágrafo único. A Associação de Proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.

Art. 11. Caberá ao Executivo Municipal a responsabilidade:

I – pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos;

II – fornecimento e manutenção da iluminação pública cobrados dos moradores através da Contribuição para o Custo do Serviço de Iluminação Pública – COSIP;

III – pela manutenção das vias, caso a deterioração tenha sido originada pelo Poder Público, através de manutenção de adutoras, tubulações de esgoto e similares;

IV – fornecimento e manutenção das redes de água e esgoto.

Art. 12. Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação desses serviços, e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, o Executivo Municipal assumirá o encargo, determinando o seguinte:

I – perda do caráter de loteamento de acesso controlado;

II – pagamento de multa correspondente a 1/20 do valor da UFESP por metro quadrado de terreno, aplicável a cada proprietário de lote de acesso controlado.

Parágrafo único. Quando o Executivo Municipal determinar a retirada das benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, tais serviços serão de responsabilidade dos proprietários. Se não executados nos prazos determinados, o serão pelo Executivo Municipal, cabendo à Associação de Proprietários o resarcimento de seus custos.

Art. 13. Será permitido à Associação dos Proprietários controle do acesso à área fechada o loteamento.

Art. 14. As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Art. 15. As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas pela Lei Municipal para a zona de uso onde o loteamento estiver localizado, bem como pelas exigências da Associação de Proprietários contidas em Estatuto.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves nº 176  
CEP 14150-000 – Serrana-SP

Art. 16. Após a publicação do Decreto de Outorga da Permissão de Uso, a utilização das áreas públicas verdes e de lazer e institucionais internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da Associação de Proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

Art. 17. Quando da descaracterização de loteamento de acesso controlado, com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação de Proprietários.

Parágrafo único. Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso segundo esta Lei, não caberá à Associação de Proprietários qualquer indenização ou resarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 18. A permissão de uso das áreas públicas verdes e de lazer, institucional e das vias de circulação poderá ser total ou parcial em loteamentos já existentes, desde que:

I – haja anuênciia de 50% (cinquenta por cento) mais um dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento;

II – o controle de acesso não venha a interromper o sistema viário da região;

III – os equipamentos urbanos institucionais não possam ser objeto de fechamento, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, sendo que 20% (vinte por cento) da área institucional poderá se situar dentro da área interna, para fins de localização de serviços públicos, tais como caixas d'água e poços artesianos de acordo com o §1º do Art. 2º desta lei.

IV – sejam obedecidas, no que couber, as exigências constantes desta Lei;

§ 1º Os loteamentos que tiverem o acesso controlado sem a devida permissão de uso das áreas públicas, e se encontrarem em situação irregular, deverão enquadrar-se nas exigências constantes desta Lei.

§ 2º Os loteamentos que se enquadram no parágrafo anterior terão cento e oitenta dias de prazo para sua regularização, sob pena de aplicação de multa igual a 1/20 do valor da UFESP por metro quadrado de terreno, a cada proprietário de lote pertencente a área em questão, após o prazo estipulado.

Art. 19. As penalidades previstas no artigo 12 e § 2º, do artigo 18 da presente Lei serão processadas através de Auto de Infração e Multa que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvadas as entrelinhas e deverá constar obrigatoriamente:

I – data da lavratura;

II – nome e localização do loteamento;

III – descrição dos fatos e elementos que caracterizam a

(2)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves nº 176  
CEP 14150-000 – Serrana-SP

infração;

IV - dispositivo legal infringido;

V - penalidade aplicável;

VI – assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo único. Após a lavratura do Auto de Infração, será instaurado o processo administrativo contra o infrator, providenciando-se, se ainda não tiver ocorrido, a sua intimação pessoal, ou por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado no jornal de circulação no Município.

Art. 20. As Associações de Proprietários, outorgadas nos termos desta Lei, afixarão em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento fechado, placa(s) com os seguintes dizeres:

I – denominação do loteamento;

II – permissão de uso regulamentada pelo Decreto (número e data), nos termos da Lei Municipal (número e ano), outorgada à (razão social da associação de proprietários, número do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica e/ou Inscrição Municipal).

Art. 21. Caberá impugnação do Auto de Infração e a imposição de penalidade, a ser apresentada pelo autuado, junto ao serviço de protocolo da Prefeitura Municipal, no prazo de quinze dias, contados da data da lavratura do auto, sob pena de revelia.

Art. 22. A decisão definitiva, que impuser ao autuado a pena de multa ou a perda do caráter de loteamento de acesso controlado, deverá ser cumprida no prazo de dez dias contados da data da comunicação.

Art. 23. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Câmara Municipal de Serrana

APROVADO EM ÚNICA  
DISCUSSÃO E VOTAÇÃO,  
na 19ª Sessão Ordinária,  
em 03/12/2019.

Denis Donizeti da Silva  
Presidente

PAÇO MUNICIPAL ESTRELA D'ALVA  
18 de novembro de 2019.

VALÉRIO ANTONIO GALANTE  
PREFEITO MUNICIPAL



# Câmara Municipal de Serrana

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas  
Serrana/SP - CEP 14.150-000  
(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268  
<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

**Memorando nº 64/2019**

Em 21 de novembro de 2019.

Encaminho o Projeto de Lei nº 9/2019, oriundo do Executivo Municipal, primeiramente à Comissão de Legislação Justiça e Redação e, caso necessário, à Comissão de Finanças e Orçamento, para emissão dos respectivos pareceres e demais providências.

**Atenciosamente,**

**Denis Donizeti da Silva  
Presidente**

Recebi em 25/11/2019

  
Caroline Colmanetti Silva  
Procuradora Jurídica Legislativa



## Câmara Municipal de Serrana

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - camara@serrana.sp.leg.br

### COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

#### PARECER

Referência: Projeto de Lei n.º 09/2019.

Assunto: “Dispõe sobre a permissão de uso das áreas públicas, verdes e de lazer, institucionais e das vias de circulação para constituição de loteamento de Acesso Controlado no Município de Serrana, e dá outras providências.”

Autoria: Prefeito Municipal.

#### RELATÓRIO

Cumpre-nos, na forma do Regimento Interno, emitir parecer quanto aos aspectos de constitucionalidade, legalidade e de redação do Projeto de Lei n.º 09/2019, que dispõe sobre a permissão de uso das áreas públicas, verdes e de lazer, institucionais e das vias de circulação para constituição de loteamento de Acesso Controlado no Município de Serrana, e dá outras providências, de iniciativa do Prefeito Municipal.

#### PARECER

A proposta legislativa em tela visa garantir a regularização e a constituição da modalidade de loteamentos de acesso controlado no Município de Serrana, com a outorga aos proprietários dos lotes do uso privativo das vias, praças e espaços livres dentro deste loteamento, através de permissão de uso.

Desse modo, não se verifica inconstitucionalidade ou ilegalidade no projeto em apreço, visto que a matéria em questão se insere na competência do Município para legislar



## Câmara Municipal de Serrana

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - camara@serrana.sp.leg.br

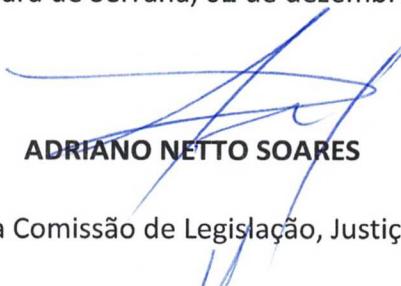
sobre assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial, nos termos do art. 30, incisos I e VIII da CF e do art. 11, incisos I e IX da LOM.

De outro lado, quanto ao aspecto redacional e técnico, o projeto encontra-se bem redigido e obedece às técnicas legislativas para a elaboração de textos legais.

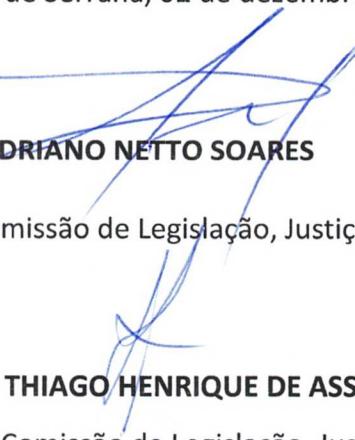
**Destarte, quanto aos aspectos de legalidade e de técnica redacional, o Projeto em análise está perfeitamente amparado e os seus termos são claros quanto a seus efeitos e objetivos, de modo que se encontra apto a ser apreciado e deliberado pelo Plenário desta Câmara Municipal.**

Eis o parecer.

Câmara de Serrana, 02 de dezembro de 2019.

  
ADRIANO NETTO SOARES

Presidente da Comissão de Legislação, Justiça e Redação

  
THIAGO HENRIQUE DE ASSIS

Membro da Comissão de Legislação, Justiça e Redação

  
AILTON DA PAIXÃO FERREIRA NUNES

Membro da Comissão de Legislação, Justiça e Redação



## Câmara Municipal de Serrana

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

### COMISSÃO PERMANENTE DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

#### PARECER

Referência: Projeto de Lei n.º 09/2019.

Assunto: “Dispõe sobre a permissão de uso das áreas públicas, verdes e de lazer, institucionais e das vias de circulação para constituição de loteamento de Acesso Controlado no Município de Serrana, e dá outras providências.”

Autoria: Prefeito Municipal.

#### RELATÓRIO

Cumpre-nos, na forma do Regimento Interno, emitir parecer quanto aos aspectos financeiros e orçamentários do Projeto de Lei n.º 09/2019, que dispõe sobre a permissão de uso das áreas públicas, verdes e de lazer, institucionais e das vias de circulação para constituição de loteamento de Acesso Controlado no Município de Serrana, e dá outras providências, de iniciativa do Prefeito Municipal.

#### PARECER

A proposta legislativa em tela visa garantir a regularização e a constituição da modalidade de loteamentos de acesso controlado no Município de Serrana, com a outorga aos proprietários dos lotes do uso privativo das vias, praças e espaços livres dentro deste loteamento, através de permissão de uso.



## Câmara Municipal de Serrana

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - camara@serrana.sp.leg.br

Desse modo, não se verifica constitucionalidade ou ilegalidade no projeto em apreço, visto que a matéria em questão se insere na competência do Município para legislar sobre assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial, nos termos do art. 30, incisos I e VIII da CF e do art. 11, incisos I e IX da LOM.

Quanto ao aspecto financeiro e orçamentário, conclui-se que o projeto em apreço não acarreta o aumento de despesa ao erário do Município, assim como não gera impacto negativo no orçamento público, uma vez que autoriza a permissão de uso de áreas públicas em loteamentos de acesso controlado, o que diminui os gastos da Municipalidade com a manutenção dos espaços públicos em questão.

**Por essas razões, esta Comissão manifesta-se FAVORAVELMENTE pela aprovação do presente Projeto de Lei n.º 09/2019.**

É o parecer, salvo melhor e soberano juízo do Plenário desta Casa Legislativa Pública.

Serrana, 02 de dezembro de 2019.

LÚCIA ROSA DA SILVA POIARES

Presidente da Comissão de Finanças e Orçamentos

CÉLIO FRANCISCO DOS SANTOS

Membro da Comissão de Finanças e Orçamentos

MARISA LUCIANA DE OLIVEIRA

Membro da Comissão de Finanças e Orçamentos



# Câmara Municipal de Serrana

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas  
Serrana/SP - CEP 14.150-000  
(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268  
<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

AUTÓGRAFO Nº 62/2019

## PROJETO DE LEI Nº 9/2019 – EXECUTIVO MUNICIPAL

DISPÕE SOBRE A PERMISSÃO DE USO DAS ÁREAS PÚBLICAS, VERDE E DE LAZER, INSTITUCIONAIS E DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO PARA CONSTITUIÇÃO DE LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO NO MUNICÍPIO DE SERRANA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

VALÉRIO ANTÔNIO GALANTE, Prefeito Municipal de Serrana, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais;

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

**Art. 1º** Para os fins legais, define-se como Loteamento de Acesso Controlado, a modalidade de loteamento, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Público Municipal, como sendo a subdivisão de glebas, em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento parcial de seu perímetro por muro ou outra forma de fechamento, dotado de portaria de acesso, sem obstrução do acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

**Art. 2º** As áreas públicas verdes e de lazer, institucionais e as vias de circulação que serão objeto de permissão de uso deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, aprovado de acordo com as exigências da Lei Federal nº 6.766/79 e das demais exigências das legislações estaduais e municipais.

**§ 1º** As reservas de áreas públicas verdes e de lazer, institucionais e as vias de circulação, deverão ser as mesmas especificadas para loteamento na Lei 6.766/79, sendo que 20% (vinte por cento) da área institucional poderá situar-se dentro da área fechada para fins de localização de serviços públicos, tais como caixas d'água e poços artesianos, e 80% (oitenta por cento) deverá localizar-se na área externa à área fechada, bem como, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área verde deverá localizar-se externamente a área fechada e com frente para a via pública e com 80% (oitenta por cento) na área fechada; as áreas de lazer poderão situar-se em sua totalidade dentro da área fechada.



## Câmara Municipal de Serrana

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

**Art. 3º** A permissão de uso das áreas públicas verdes e de lazer, institucionais e das vias de circulação somente será autorizada quando os loteadores submeterem a administração das mesmas à Associação de Proprietários, devidamente constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

**Parágrafo Único** - Os loteamentos existentes poderão solicitar o fechamento parcial e a permissão de uso de parte das áreas verdes de lazer, institucionais e das vias de circulação desde que:

- atenda aos requisitos desta lei quanto ao sistema viário e às áreas institucionais, verdes e de lazer;

- tenha anuênci a e adesão de 50% + 1 dos proprietários da porção fechada, com compromisso público de preservação e manutenção das áreas públicas verdes e de lazer, institucionais e das vias de circulação, objeto do decreto de permissão;

- a permissão de uso das áreas atenda ao disposto no artigo 2º desta lei;

- seja apresentado projeto urbanístico, assinado por profissional devidamente habilitado, com a indicação do fechamento;

- a concessão de uso somente poderá ser solicitada após a aprovação do projeto de fechamento parcial do loteamento pela Prefeitura.

**Art. 4º** As áreas públicas verdes e de lazer, institucionais e das vias de circulação, definidas por ocasião do projeto de loteamento, deverão obedecer às normas vigentes na lei municipal que determina o percentual mínimo.

**Art. 5º** A área máxima do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana. Sempre dentro das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor.

**§ 1º** Quando se tratar de empreendimento na planta, no ato da solicitação do pedido de diretrizes de implantação, deverá ser especificada a intenção de modalidade de loteamento para aprovação.

**§ 2º** As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas.

**§ 3º** Em novos loteamentos, os fechamentos situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de quatro metros no mínimo. As faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela Associação de Proprietários



## Câmara Municipal de Serrana

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

§ 4º Em caso de indeferimento do pedido, a Secretaria Municipal de Infraestrutura deverá apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

Art. 6º Quando as diretrizes viárias definidas pelo Executivo Municipal seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

Art. 7º As áreas públicas verdes e de lazer, institucionais e as vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pelo Executivo Municipal, se houver necessidade devidamente comprovada e sem implicar em resarcimento.

Parágrafo único. A permissão de uso referida no art. 2º desta Lei será outorgada à Associação de Proprietários, independentemente de licitação.

Art. 8º Fica o Executivo Municipal autorizado a outorgar o uso de que trata o art. 2º, nos seguintes termos:

I – a permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizadas por Decreto do Poder Executivo;

II – no Decreto de outorga da permissão de uso deverão constar a forma de conservação dos bens públicos em causa e a manutenção dos mesmos pela Associação;

III - igualmente, deverá constar do mesmo Decreto, que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Administração Direta ou Indireta do Município de Serrana.

Art. 9. Os loteamentos a serem regularizados reger-se-ão por esta Lei.

§ 1º Para o exame do projeto, além das exigências estabelecidas nos artigos anteriores, deverão os interessados apresentar histórico sobre o mesmo, fornecendo detalhes, com comprovação de cada lote na matrícula do Registro de Imóveis com o atual proprietário.

§ 2º Poderá ser aprovado loteamento, desde que demonstrada a impossibilidade técnica de serem cumpridas as exigências fixadas por esta Lei, para os seguintes casos:

I – a porcentagem de área reservada para equipamentos urbanos, serviços públicos ou de utilidade pública poderá ser reduzida até a dispensa total;

II – a área reservada para o sistema viário poderá ser menor do que 20% (vinte por cento) da área total, sem compensação com a área reservada para área verde;



## Câmara Municipal de Serrana

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

III – as ruas poderão ter largura total de quatorze metros e leito carroçável de oito metros, quando tratar-se de projeto de loteamento com pedido de autorização para fechamento.

§ 3º Não será permitida a subdivisão de lotes após a aprovação do loteamento.

Art. 10. Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários a obrigação de desempenhar:

I – os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;

II – a conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III – depositar o lixo domiciliar defronte de cada imóvel, em lixeiras suspensas, a fim de que seja procedido o recolhimento pela coleta pública;

IV – limpeza das vias públicas;

V – outros serviços que se fizerem necessários com a garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

Parágrafo único. A Associação de Proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.

Art. 11. Caberá ao Executivo Municipal a responsabilidade:

I – pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos;

II – fornecimento e manutenção da iluminação pública cobrados dos moradores através da Contribuição para o Custeio do Serviço de Iluminação Pública – COSIP;

III – pela manutenção das vias, caso a deterioração tenha sido originada pelo Poder Público, através de manutenção de adutoras, tubulações de esgoto e similares;

IV – fornecimento e manutenção das redes de água e esgoto.

Art. 12. Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação desses serviços, e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, o Executivo Municipal assumirá o encargo, determinando o seguinte:



## Câmara Municipal de Serrana

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

- I – perda do caráter de loteamento de acesso controlado;
- II – pagamento de multa correspondente a 1/20 do valor da UFESP por metro quadrado de terreno, aplicável a cada proprietário de lote de acesso controlado.

Parágrafo único. Quando o Executivo Municipal determinar a retirada das benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, tais serviços serão de responsabilidade dos proprietários. Se não executados nos prazos determinados, o serão pelo Executivo Municipal, cabendo à Associação de Proprietários o ressarcimento de seus custos.

Art. 13. Será permitido à Associação dos Proprietários controle do acesso à área fechada o loteamento.

Art. 14. As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Art. 15. As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas pela Lei Municipal para a zona de uso onde o loteamento estiver localizado, bem como pelas exigências da Associação de Proprietários contidas em Estatuto.

Art. 16. Após a publicação do Decreto de Outorga da Permissão de Uso, a utilização das áreas públicas verdes e de lazer e institucionais internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da Associação de Proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

Art. 17. Quando da descaracterização de loteamento de acesso controlado, com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação de Proprietários.

Parágrafo único. Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso segundo esta Lei, não caberá à Associação de Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 18. A permissão de uso das áreas públicas verdes e de lazer, institucional e das vias de circulação poderá ser total ou parcial em loteamentos já existentes, desde que:



## Câmara Municipal de Serrana

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

I – haja anuênciia de 50% (cinquenta por cento) mais um dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento;

II – o controle de acesso não venha a interromper o sistema viário da região;

III – os equipamentos urbanos institucionais não possam ser objeto de fechamento, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, sendo que 20% (vinte por cento) da área institucional poderá se situar dentro da área interna, para fins de localização de serviços públicos, tais como caixas d'água e poços artesianos de acordo com o §1º do Art. 2º desta lei.

IV – sejam obedecidas, no que couber, as exigências constantes desta Lei;

§ 1º Os loteamentos que tiverem o acesso controlado sem a devida permissão de uso das áreas públicas, e se encontrarem em situação irregular, deverão enquadrar-se nas exigências constantes desta Lei.

§ 2º Os loteamentos que se enquadram no parágrafo anterior terão cento e oitenta dias de prazo para sua regularização, sob pena de aplicação de multa igual a 1/20 do valor da UFESP por metro quadrado de terreno, a cada proprietário de lote pertencente a área em questão, após o prazo estipulado.

Art. 19. As penalidades previstas no artigo 12 e § 2º, do artigo 18 da presente Lei serão processadas através de Auto de Infração e Multa que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvadas as entrelinhas e deverá constar obrigatoriamente:

I – data da lavratura;

II – nome e localização do loteamento;

III – descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;

IV – dispositivo legal infringido;

V -penalidade aplicável;

VI – assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo único. Após a lavratura do Auto de Infração, será instaurado o processo administrativo contra o infrator, providenciando-se, se ainda não tiver ocorrido, a sua intimação pessoal, ou por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado no jornal de circulação no Município.



## Câmara Municipal de Serrana

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - camara@serrana.sp.leg.br

**Art. 20.** As Associações de Proprietários, outorgadas nos termos desta Lei, afixarão em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento fechado, placa(s) com os seguintes dizeres:

I – denominação do loteamento;

II – permissão de uso regulamentada pelo Decreto (número e data), nos termos da Lei Municipal (número e ano), outorgada à (razão social da associação de proprietários, número do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica e/ou Inscrição Municipal).

**Art. 21.** Caberá impugnação do Auto de Infração e a imposição de penalidade, a ser apresentada pelo autuado, junto ao serviço de protocolo da Prefeitura Municipal, no prazo de quinze dias, contados da data da lavratura do auto, sob pena de revelia.

**Art. 22.** A decisão definitiva, que impuser ao autuado a pena de multa ou a perda do caráter de loteamento de acesso controlado, deverá ser cumprida no prazo de dez dias contados da data da comunicação.

**Art. 23.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

CÂMARA MUNICIPAL DE SERRANA

5 de dezembro de 2019.

VER. DENIS DONIZETI DA SILVA

PRESIDENTE

VER. MARISA LUCIANA DE OLIVEIRA XAVIER

1<sup>a</sup> SECRETÁRIA