



Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 48.664.304/0001-80

MENSAGEM Nº 75 - DO SR. PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GUARIBA

Guariba, 3 de dezembro de 2.024.

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,
Senhoras Vereadoras.

Encaminho para a devida apreciação dessa casa de Leis o incluso projeto de Lei que **‘Dispõe sobre o Loteamento de Acesso Controlado e sua Constituição no Município de Guariba-SP, na forma que especifica’**, requerendo a sua aprovação de acordo com a Lei Orgânica do Município, para as providências pertinentes.

Justificativa:

Com a medida ora proposta, pretende-se adequar a legislação local para fins de viabilizar a potencial e efetiva implantação no âmbito do Município, em harmonia com as alterações trazidas ao ordenamento jurídico pela lei federal de regularização fundiária urbana – Lei nº 13.465/2017, de loteamentos de acesso controlado.

A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (Reurb), que trouxe o acréscimo do §8º ao art. 2º da lei 6.766/1979 e introduziu ao ordenamento jurídico o chamado loteamento de acesso controlado, in verbis:

"§ 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".



Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 48.664.304/0001-80

Conforme se observa, a lei federal transferiu expressamente ao poder público Municipal o poder de regulamentar sua aplicação.

O Graprohhab, - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais da Secretaria de Estado de Habitação, órgão compulsório à análise e aprovação de loteamentos, assim se pronuncia sobre o tema:

"Caso se pretenda implantar um Loteamento Com Acesso Controlado, regido pela Lei Federal nº 13.465/17, o interessado deverá comprovar, de forma inequívoca, que há regramento legal ou normativo municipal que trate da adequação do ordenamento territorial urbano (planejamento, controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano), para esta modalidade de parcelamento (Loteamento Com Acesso Controlado), conforme orientações contidas na "3a Nota Técnica GRAPROHAB", de 11/11/2022".

Diante do exposto, convicto da pertinência do projeto em questão, esta municipalidade conta com o apoio dos Nobres Pares para a sua aprovação.

À oportunidade renovo a Vossa Excelência e demais Pares, os protestos de elevada estima e consideração.

Respeitosamente,

CELSO ANTONIO ROMANO
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o senhor Vereador **CÁSSIO APARECIDO PEREIRA**, Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de Guariba, Estado de São Paulo



Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 48.664.304/0001-80

PROJETO DE LEI

DISPÕE SOBRE O LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO E SUA CONSTITUIÇÃO NO MUNICÍPIO DE GUARIBA-SP

CELSO ANTONIO ROMANO, Prefeito do Município de Guariba, Estado de São Paulo, faz saber que a Câmara Municipal de Guariba, em sessão _____, realizada no dia ____ de _____ de 2.024, aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte...

LEI:

Artigo 1º - Para efeito desta lei, conceitua-se loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento cujo controle de acesso será controlado por ato regulamentado pela associação de proprietários e moradores, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, quando devidamente identificados ou cadastrados.

Artigo 2º - As áreas destinadas à fins institucionais deverão estar preferencialmente, mas não obrigatoriamente, localizadas externamente à área fechada e terão sua manutenção feita pela associação de proprietários e moradores, que deverá, inclusive, zelar para que se preserve a finalidade de uso destas.

§ 1º. Caso reste área institucional dentro da área fechada, poderá, através de permissão de uso a título precário, renovável por igual período, ser outorgada pelo município à uso exclusivo da associação de proprietários e moradores, desde que se preserve a sua finalidade."

§ 2º. - No decreto de outorga da permissão de uso, deverá constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos que a associação de proprietários e moradores deverá promover, e que constem do contrato de responsabilidade.

Artigo 3º - O Loteamento de Acesso Controlado poderá ser total ou parcial à área do loteamento e deverá respeitar considerações urbanísticas, viárias e ambientais vigentes no município, bem como o impacto que possa ter sobre a estrutura urbana existente, sempre dentro das diretrizes urbanísticas municipais.

§ 1º. Deverá ser previsto sistema de circulação viária de contorno às áreas fechadas.

§ 2º. Será permitida a implantação de lotes com os fundos para o perímetro do fechamento, e frente para o sistema de circulação viária de contorno às áreas fechadas.



Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 48.664.304/0001-80

§ 3º. O fechamento situado junto ao alinhamento de logradouros públicos deverá respeitar o recuo mínimo de 3,00 metros. As faixas resultantes terão calçada ou calçada e tratamento paisagístico, devendo ser conservados pela associação de proprietários e moradores.

Artigo 4º - Será de inteira responsabilidade da associação de proprietários e moradores a obrigação de desempenhar, no mínimo, dentro do perímetro de fechamento/acesso controlado:

I- Os serviços de manutenção das árvores e de poda, capinação, roçagem, limpeza e varrição, retirada de vegetação, e destinação adequada;

II - A manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e sinalização de trânsito;

III - Limpeza das vias públicas e do sistema de drenagem;

IV - Prevenção de Sinistros;

V- Garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam para a segurança e bem estar da população, bem para demais casos de exercício do poder de polícia.

VI- Coleta de lixo interna da área controlada do loteamento de acesso controlado o qual terá a destinação junto a um ponto único e de fácil acesso à coleta municipal.

VII- Promover a Coleta Seletiva dos materiais da área controlada do loteamento de acesso controlado o qual terá a destinação adequada, junto a um ponto único e de fácil acesso à coleta municipal;

VIII- Outros serviços que se fizerem necessários e que forem estipulados, de comum acordo, no contrato de responsabilidade firmado pela associação de proprietários e moradores com o poder público municipal.

§ 1º. As obrigações constantes no inciso VI e VII, deste artigo poderão ser suprimidas para loteamentos que apresentem viabilidade técnica da coleta pelo poder público, ônus excessivo ou outras circunstâncias que dificultem ou impeçam a coleta dos resíduos pela associação de moradores".

§ 2º. As infraestruturas urbanas de abastecimento de água e esgotamento sanitário, iluminação pública e distribuição de energia, permanecerão sob a gestão dos órgãos competentes de serviços públicos acerca da manutenção e conservação dos mesmos.

Artigo 5º - Caberá à Prefeitura Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.



Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 48.664.304/0001-80

Artigo 6º - Quando a associação dos proprietários se omitir na prestação dos serviços ou permitir o desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal irá assumi-las, determinando o seguinte:

I - Perda do Caráter de Loteamento de Acesso Controlado;

II - Pagamento de multa correspondente a 1,0 UFESP por lote pertencente ao Loteamento Fechado.

Parágrafo único - Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada de quaisquer benfeitorias, tais como fechamento, portais, etc... deverá a remoção ser promovida pela associação de proprietários e moradores responsável. Caso não a promova, será realizada pela prefeitura municipal, que cobrará da associação de proprietários a despesa correspondente.

Artigo 7º - Será permitida à associação dos proprietários controlar o acesso à área fechada do loteamento.

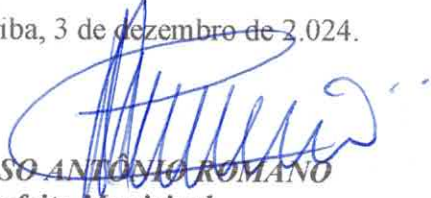
Parágrafo único: Para que a associação promova o controle referido no caput deste artigo, poderá construir guaritas em suas entradas, desde que, tanto a guarita quanto o fluxo normal de veículos entrando e saindo da área fechada, não interfira no trânsito externo.

Artigo 8º - As associações de proprietários e moradores que tenham recebido a outorga da permissão de uso nos termos desta lei, afixarão em lugar visível em todas as entradas do loteamento fechado, placas de tamanho suficiente para a clara leitura por quem passar em frente, com os seguintes dizeres:

"(Nome do loteamento) - PERMISSÃO DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO (nº e data), NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano) OUTORGADA À (nome da associação de proprietários, CNPJ)."

Artigo 9º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Guariba, 3 de dezembro de 2024.


CELSON ANTÔNIO ROMANO
Prefeito Municipal