



# Prefeitura Municipal de Jardimópolis

ESTADO DE SÃO PAULO

TERRA DA MANGA

PLei 047-17 - fls.7

## PROJETO DE LEI N.º 047/17 =De 16 de Novembro de 2017=

ASSUNTO: **"DISPÕE SOBRE IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO FECHADO NO MUNICÍPIO DE JARDINÓPOLIS, DANDO OUTRAS PROVIDÊNCIAS"**.....

AUTOR: PREFEITO MUNICIPAL – Dr. JOÃO CIRO MARCONI

CONVERTIDO EM LEI MUNICIPAL N.º \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

OBS.:

INICIADO EM: 16/11/2017

TERMINADO EM: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

CÂMARA MUNICIPAL DE JARDINÓPOLIS  
RECEBI ÀS 17:10 HS.

Em 22 de 11 de 17

Ass. Demilson Rosseto  
DEMILSON ROSSETO  
Oficial Dep. de Assist. Técnica Legislativa  
Câmara Municipal de Jardimópolis/SP



# Prefeitura Municipal de Jardimópolis

ESTADO DE SÃO PAULO

TERRA DA MANGA

PLei 047-17 – fls.1

Jardinópolis, 16 de novembro de 2017.

OFÍCIO N.º 253/17  
PROJETO DE LEI N.º 047/17  
Mensagem n.º 047/17

Senhor Presidente e  
Senhores Vereadores,

Encaminhamos a Vossas Excelências, o Projeto de Lei que **“DISPÕE SOBRE IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO FECHADO NO MUNICÍPIO DE JARDINÓPOLIS, DANDO OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

Trata-se de projeto de lei em que se busca a regulamentação de loteamentos fechados no Município de Jardimópolis-SP.

Há anos pairavam dúvidas sobre a legalidade de eventual competência dos Municípios sobre este tema, sendo que o Poder Judiciário vem pacificando esta possibilidade.

A constituição de um loteamento fechado por iniciativa privada desobriga o Poder Público Municipal da prestação dos serviços de limpeza e vigilância das vias e praças, coleta de lixo e manutenção de equipamentos urbanos de uso comum e áreas verdes no interior do loteamento.

Importante ressaltar que o Poder Executivo, em cumprimento aos ditames constitucionais, realizou audiência pública para a discussão com a sociedade desta matéria.

Assim sendo, elaboramos a presente matéria, onde mais uma vez solicitamos a devida e necessária autorização desse legislativo, cuja propositura é submetida à alta consideração dos Nobres Edis, pedindo sua apreciação com sua consequente aprovação, dentro dos termos regimentais.

Aproveitamos a oportunidade para renovar a Vossa Excelência e demais nobres Vereadores, os nossos mais sinceros protestos de estima, consideração e apreço.

  
Dr. JOÃO GIRO MARCONI  
Prefeito Municipal

À Sua Excelência o Senhor  
JOSÉ EURÍPEDES FERREIRA  
Presidente da Câmara Municipal  
NESTA



**PROJETO DE LEI N.º 047/17**  
**=De 16 de Novembro de 2017=**

**"DISPÕE SOBRE IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO FECHADO NO MUNICÍPIO DE JARDINÓPOLIS, DANDO OUTRAS PROVIDÊNCIAS".....**

O SENHOR Dr. JOÃO CIRO MARCONI, PREFEITO MUNICIPAL DE JARDINÓPOLIS, ESTADO DE SÃO PAULO, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE SÃO CONFERIDAS POR LEI,

F A Z S A B E R: que a Câmara Municipal de Jardimópolis, deste Estado, aprovou o Projeto de Lei n.º 047/17, de autoria do Executivo Municipal, e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**Artigo 1º** - Para fins desta lei, considera-se loteamento fechado, aquele circundado por muro ou outro elemento de vedação de acesso no todo ou em parte do seu perímetro e que obedecerão às mesmas exigências feitas aos loteamentos comuns e por esta lei, devendo ainda obedecer ao disposto na Lei Federal nº 6.766/1979, e demais legislações pertinentes, inclusive o Plano Diretor – Lei Complementar Nº 001 / 2006, de 05 de outubro de 2006 e suas alterações.

**Artigo 2º** - Nos loteamentos fechados, as áreas públicas do sistema de áreas verdes, de lazer e as vias de circulação, que serão fechadas, deverão ser definidas por ocasião da Emissão da Diretriz do Loteamento e serão objeto de outorga de permissão de uso por parte da Prefeitura Municipal, através de Decreto Municipal.

**Parágrafo Único** - A permissão de uso outorgada e o fechamento das áreas poderão ser revogados a qualquer momento pela Prefeitura Municipal, se houver interesse público, sem implicar em qualquer ressarcimento ou gerar indenização, seja a que título for.

**Artigo 3º** - A permissão de uso das áreas públicas do sistema de áreas verdes e de lazer e das vias de circulação somente será outorgada quando os loteadores submeterem a administração das mesmas à Associação de Proprietários, constituída sob a forma de associação civil sem fins lucrativos, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

**Parágrafo Único.** Enquanto não estiver constituída e devidamente registrada a Associação mencionada, a permissão de uso, de que trata o caput, poderá ser outorgada ao Loteador.

**Artigo 4º** - A localização do percentual de área verde poderá se situar interna ou externamente ao loteamento e será definida por ocasião da emissão das diretrizes urbanísticas e dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal, atendidas as normas dos órgãos ambientais pertinentes.

**§1º.** São indispensáveis à aprovação de projetos de loteamentos fechados, dentre outras exigências contidas em leis e decretos, federais, estaduais e municipais, especialmente quanto à urbanização e meio-ambiente e ao regramento da Lei nº 6.766/79, de 19 de dezembro de 1979, e suas alterações posteriores, a serem exigidos pela Prefeitura Municipal, os seguintes requisitos, que versam sobre obras de infraestrutura:



# Prefeitura Municipal de Jardimópolis

ESTADO DE SÃO PAULO

TERRA DA MANGA

PLel 047-17 - fls.3

- I. pavimentação das vias públicas, com assentamento de guias e sarjetas;
- II. rede de energia elétrica e de iluminação pública interna e externa, desde que pertencentes ao mesmo empreendimento;
- III. sistema de abastecimento de água potável;
- IV. sistema de captação e escoamento de águas pluviais e sistema de esgoto, com suas respectivas redes; e,
- V. arborização.
- VI. Outras medidas que se fizerem necessárias à implantação do empreendimento especificados na diretriz da municipalidade, principalmente em atendimento ao artigo 32 da Lei Municipal n.º 1067/80 com suas posteriores alterações.

§ 2º. A largura das vias de circulação da parte fechada do loteamento será de, no mínimo 13,00 metros e o leito carroçável mínimo de 8,00 metros.

§ 3º. As ligações de água, esgoto, águas pluviais, energia elétrica e ligação de via pública com a entrada do loteamento fechado, deverão levar em consideração o(s) sistema (s) existente (s) no município, a fim de não sobrecarrega-lo (s), onde dos novos sistemas a serem implantados visem o crescimento habitacional previsível no município, propiciando sistemas que atendem às futuras necessidades, sendo que o acesso ao loteamento fechado deverá ser através de uma avenida construída pelo próprio loteador.

**Artigo 5º** - As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirão permissão de uso, serão definidas por ocasião da expedição das diretrizes urbanísticas para o loteamento, pela Secretaria Municipal de Obras, devendo situar-se fora do perímetro a ser fechado, excetuadas apenas aquelas indispensáveis à implantação de equipamentos urbanos, tais como reservatórios, estações elevatórias e poços artesianos, e cuja manutenção e limpeza ficarão sob responsabilidade da Associação dos Proprietários, até que a Prefeitura Municipal nelas implante equipamentos institucionais.

**Artigo 6º** - Dentre as áreas públicas do loteamento fechado, a área institucional de 2% em área plena deverá ficar fora do perímetro fechado e 8% o Município poderá exigir áreas livres equivalentes em valores, em regiões indicadas pela Prefeitura, calculado esse valor como o preço do metro quadrado correspondente ao valor da comercialização dos lotes, projetado o valor da infraestrutura, ficando essa avaliação por conta da Prefeitura Municipal ou o Município poderá também aceitar a realização de obras de infraestrutura como, mas não se limitando a elas, recapeamento asfáltico, pavimentação asfáltica, galerias de águas pluviais, rede de iluminação pública e outras correlatas, em diversos pontos da cidade, dentro do limite daquele valor

**Artigo 7º** - A área máxima do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor e demais leis municipais, estaduais e nacionais.

§ 1º - No ato da solicitação do pedido de diretrizes, deverá ser especificada a intenção de implantar a modalidade de loteamento fechado.

§ 2º - As diretrizes viárias serão expedidas pelo órgão competente e definirão as vias que deverão ficar fora do perímetro fechado.

§ 3º - Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura Municipal seccionarem a gleba objeto



# Prefeitura Municipal de Jardimópolis

ESTADO DE SÃO PAULO

TERRA DA MANGA

PLei 047-17 – fls.4

do projeto de loteamento fechado, deverão essas vias ficar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

**Artigo 8º** - As áreas públicas de sistema de áreas verdes e de lazer e as vias de circulação a serem fechadas, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal, de acordo com razões de interesse público devidamente justificado, e sem implicar em ressarcimento ou indenização, seja a que título for.

**Artigo 9º** - Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar o uso de que trata o artigo acima, por meio de permissão, nos seguintes termos:

I - a permissão de uso será outorgada à Associação de Proprietários, que represente, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos proprietários de lotes, ou ao Loteador, ficando dispensada a licitação;

II - a aprovação do loteamento e a permissão de uso serão formalizadas por decretos do Poder Executivo;

III - a outorga da permissão de uso deverá constar do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

IV - O ato normativo de outorga da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;

V - deverá constar do ato normativo de outorga, que qualquer outra utilização das áreas públicas somente poderá ocorrer se houver objeto de autorização específica da Administração Pública, através do órgão competente.

**Artigo 10** - Será de inteira responsabilidade da Associação de Proprietários a obrigação de desempenhar, dentre outros:

I - os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário, e o seu destino final;

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

III - a coleta e remoção de lixo domiciliar internamente à área fechada, o qual deverá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;

IV - limpeza das vias públicas;

V - prevenção de sinistros;

VI - manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

VII - manutenção das redes públicas de água, esgoto e galerias pluviais;

VIII - outros serviços que se fizerem necessários;

IX - garantir a ação e acesso livres e desimpedidos das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

**§ 1º** - Os serviços de manutenção da área pública fechada deverão ser identificados por Termo de Compromisso firmado pela Associação dos Proprietários ou Loteador, antes do decreto de aprovação do loteamento fechado.

**§ 2º** - Eventuais obras de melhoria a serem executadas nos espaços públicos internos à área fechada deverão ser precedidas de solicitação de licença, por parte da Associação de Proprietários/Loteador, mediante ofício ao órgão municipal competente, acompanhado dos



# Prefeitura Municipal de Jardimópolis

ESTADO DE SÃO PAULO

TERRA DA MANGA

PLei 047-17 - fls.5

**§ 3º** - A implantação e manutenção de paisagismo e melhorias em geral das áreas verdes e de lazer, sob responsabilidade da Associação de Proprietários/Loteador, deverão respeitar as normas legais, em especial as ambientais.

**Artigo 11** - Caberá à Prefeitura Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

**Artigo 12** - Quando a Associação de Proprietários/Loteador se omitir na prestação desses serviços e/ou houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal assumi-los-á, determinando o seguinte:

- I - cassação da permissão de uso dos bens públicos e da aprovação do fechamento do loteamento;
- II. A partir da constatação da desvirtualização das áreas públicas a Prefeitura Municipal de Jardimópolis fará uma notificação a Associação de Proprietários ou ao Loteador, estipulando o prazo de 05 (cinco) dias para a referida regulamentação.
- III - pagamento de multa correspondente a 1 (uma) UFESP/m<sup>2</sup> de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

**Parágrafo Único** - A retirada de benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, será de responsabilidade dos proprietários e correrão às suas expensas. Se os serviços não forem executados nos prazos determinados pela Prefeitura, esta os realizará e cobrará as despesas da Associação dos Proprietários, podendo inscrever os valores devidos em dívida ativa, se houver inadimplência.

**Artigo 13** - O acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes nas respectivas áreas fechadas deve ser garantido mediante simples identificação, não podendo ocorrer restrição à entrada e circulação.

**Parágrafo Único** - Para fins de identificação dos entrantes, a Associação de Proprietários/Loteador poderá construir guaritas nas entradas do loteamento fechado, desde que dentro do alinhamento dos muros e em área particular.

**Artigo 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 Proprietários/loteador.

**Artigo 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 pelas leis deste Município, leis estaduais e nacionais, no que couber, especialmente no que se refere à zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

**Artigo 16** - Após a publicação do ato normativo de outorga de permissão de uso, a utilização das áreas públicas internas do loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes e encargos da permissão de uso, poderão ser objeto de regulamentação própria pela entidade representada pela Associação de Proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso.



# Prefeitura Municipal de Jardimópolis

ESTADO DE SÃO PAULO

TERRA DA MANGA

PLei 047-17 – fls.6

**Parágrafo Único** - A fim de dar a devida publicidade ao Regulamento Interno do Uso dos Bens Públicos, para que todos os futuros adquirentes, nas alienações, ou credores, na constituição de direitos reais sobre esses lotes, possam tomar conhecimento das obrigações assumidas pelos proprietários, a Associação e/ou Loteador deverão providenciar, com base no disposto na parte final do art. 246 da Lei dos Registros Públicos, a averbação do Regulamento na matrícula do Serviço de Registro Imobiliário onde o loteamento foi registrado.

**Artigo 17** - Quando da descaracterização do loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas reintegrarão automaticamente o sistema viário e o sistema de áreas verdes e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus à Municipalidade, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos 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 dos Proprietários/Loteador qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

**Art. 18.** A Associação dos Proprietários, fica obrigada a afixar, em lugar visível, nos acessos ao loteamento fechado, placas com dizeres de denominação do loteamento, número e data da lei que dispõe sobre a concessão de uso e razão social da Associação com o número do CNPJ e/ou Inscrição Municipal.

**Art. 19.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Jardimópolis, 16 de novembro de 2017.

  
**Dr. JOÃO CIRO MARCONI**  
Prefeito Municipal