



GOVERNO MUNICIPAL
BÁLSAMO

Construindo uma Nova História!

GESTÃO: 2021-2024

PROJETO DE LEI Nº 20/2024

“Dispõe sobre a Regulamentação dos Loteamentos de Acesso Controlado no Município de Balsamo, visando a adequação ao § 8º do artigo 2º da Lei 6.766/79, incluído pelo artigo 78 da Lei 13.465, de 11 de julho de 2.017, e dá outras providências”.

O Sr. **CARLOS EDUARDO CARMONA LOURENÇO**, Prefeito Municipal de **Balsamo**, Comarca de Mirassol, 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 - Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a regulamentar o parágrafo § 8º do artigo 2º da Lei Federal 6.766/79, incluído pelo artigo 78 da Lei 13.465, de 11 de julho de 2.017, o qual constitui **LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO**, a modalidade de parcelamento do solo definido por lei como loteamento, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 2º - Para fins desta lei, conceitua-se Loteamento de Acesso Controlado, como sendo o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, disciplinado nos termos da Lei Federal 6.766/79, compondo-se em unidades autônomas e privativas, organizadas sob a forma de lotes de terra destinados à edificação.

§ 1º - Os Loteamentos de Acesso Controlado serão destinados ao uso residencial, podendo ser admitido o uso comercial, desde que se respeite eventuais restrições de zoneamento, bem como todas as legislações municipais para seu funcionamento.

§ 2º - É vedado o impedimento de acesso aos pedestres ou aos condutores de veículos, não residentes, identificados e cadastrados, devidamente autorizados pela associação que administra o loteamento.

Art. 3º - O loteamento somente poderá ter acesso controlado após aprovação pela Prefeitura Municipal, sendo vedada a aprovação se ocorrer



GOVERNO MUNICIPAL **BÁLSAMO**

Construindo uma Nova História!

GESTÃO: 2021-2024

impedimento ou tornar difícil o acesso a outros loteamentos ou bairros adjacentes, prejudicando a malha viária ou a prestação de algum serviço público.

Art. 4º - A implantação de controle de acesso do loteamento deverá adequar-se e integrar-se ao Sistema Viário Municipal existente ou projetado, não interrompendo 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. 5º - O Poder Executivo outorgará via Concessão de Direito Real de Uso, mediante lei específica, o uso de bens imóveis que passarem ao domínio público, por força do artigo 22, da Lei Federal 6.766/79.

Art. 6º - As áreas públicas (áreas verdes, sistema de lazer, áreas institucionais e sistema viário) do empreendimento que serão objetos de Concessão de Direito Real de Uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, de acordo com as exigências da Lei Federal 6.766/79, e demais exigências da Legislação Estadual e Municipal.

Parágrafo único - Na aprovação do loteamento, o sistema viário, as áreas verdes e o sistema de lazer, passarão para o domínio do Município, devendo o uso em favor do Loteador, ou Associação ou Entidade de Proprietários devidamente instituída, ser outorgado por Concessão de Direito Real de Uso, nos termos da Lei Orgânica Municipal.

Art. 7º - A Concessão de Direito Real de Uso ou a permissão de uso, não pode implicar qualquer tipo de discriminação ou impedimento na prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário, coleta de lixo e serviço de correios, pela administração pública ou pelas concessionárias de serviços públicos.

§ 1º - A Associação dos Proprietários/Moradores, deverá apresentar à administração pública ou às suas concessionárias de serviços públicos, requerimento específico sobre a disponibilidade de utilidades e serviços públicos no local de implantação do Loteamento de Acesso Controlado.

§ 2º - O requerimento referido no parágrafo anterior deverá ser respondido pela administração pública ou por suas concessionárias de serviços públicos no prazo de até 90 (noventa) dias contados do protocolo,



entendido o silêncio como negatividade de disponibilidade de utilidade e serviços públicos enumerados no requerimento.

Art. 8º - A Concessão de Direito Real de Uso das áreas públicas (áreas verdes, sistema de lazer, áreas institucionais e sistema viário) do empreendimento será formalizada pelo Loteador ou Associação de Moradores/Proprietários perante a administração pública, devendo especificar que os cuidados das mesmas serão exercidos pelo Loteador ou Associação de Moradores/Proprietários, sem fins lucrativos, que deverá ser constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade dos adquirentes de lotes e ou seus respectivos responsáveis, em arcar com todas as despesas decorrentes da manutenção e conservação dos espaços e equipamentos públicos do loteamento, inclusive, por custos dos serviços e ou benefícios internos disponibilizados pela administração do loteamento/empreendimento.

Parágrafo único - No Termo de Concessão de Direito Real de Uso a ser firmado entre o Município de Balsamo e a Associação dos Moradores/Proprietários deverão constar todas as responsabilidades da Concessão de Direito Real de Uso, relativos à destinação, ao uso, a ocupação, a conservação e manutenção dos bens públicos objetos das concessões, bem como as penalidades em caso de descumprimento, além das 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;
- III - Manutenção das rampas de acessibilidade, guias e sarjetas e calçadas internas e externas;
- IV - Manutenção da rede elétrica e 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 e custos pelos demais serviços e ou benefícios internos disponibilizados pela gestão do loteamento, deverão ser realizados pelo loteador e ou entidade que administrar o loteamento, com repasse



GOVERNO MUNICIPAL **BÁLSAMO**

Construindo uma Nova História!

GESTÃO: 2021-2024

de cobrança por tais serviços aos adquirentes de lotes e ou responsáveis pelos lotes;

VIII - Acesso livre para os órgãos de fiscalização e ou de atuação Municipal, Estadual e Federal, para as respectivas atividades inerentes;

IX - Outros serviços que se fizerem necessários.

Art. 9º - Os loteamentos já existentes que tenham sido implantados em conformidade com a Lei Federal 6.766/79, poderão requerer a implantação de Acesso Controlado e Concessão do Direito Real de Uso, desde que cumpridas todas as diretrizes e os requisitos estabelecidos e determinados nesta lei e órgãos públicos municipais, observados o regramento estadual e federal, vigente.

Art. 10 - A viabilidade para a implantação de Acesso Controlado de um loteamento já existente, nos termos desta lei, deverá ser solicitada em requerimento próprio à Prefeitura Municipal, que decidirá pelo Poder Executivo, ouvidas as áreas técnicas, após regular tramitação administrativa em procedimento próprio.

Art. 11 - Para que ocorra a transformação de loteamento aberto para Loteamento de Acesso Controlado, o pedido deverá ser formulado pela entidade e ou Associação de Moradores/Proprietários devidamente estabelecida, responsável pela administração do loteamento, juntando-se toda a documentação pertinente.

Art. 12 - Para viabilizar a implantação de Acesso Controlado do loteamento existente, o interessado deverá apresentar requerimento contendo:

I - Estatuto atual da entidade jurídica instituída para gerenciar o funcionamento do Loteamento de Acesso Controlado, instruída com atos constitutivos de diretoria e demais órgãos com mandato vigente à época, com comprovação de regular registro no CRI da Comarca destes atos, com indicação e comprovação dos adquirentes/proprietários/responsáveis legais pelos lotes com edificações ou não, incluídos no referido loteamento ou bairro;

II - Planta do Sistema de Acesso Controlado do loteamento;

III - Planta da portaria;

IV - Comprovação de que houve deliberação oficial e concordância, através de assembleia da entidade e nos termos do seu estatuto, de aprovação dos



GOVERNO MUNICIPAL **BÁLSAMO**

Construindo uma Nova História!

GESTÃO: 2021-2024

adquirentes, associados, proprietários e ou responsáveis legais, de solicitação ao Poder Público Local, para transformação do loteamento aberto em Loteamento de Acesso Controlado.

Art. 13 - A Concessão de Direito Real de Uso terá um prazo de validade de 10 (dez) anos, podendo ser renovado por igual período.

Parágrafo único - Ao final da Concessão de Direito Real de Uso poderá haver renovação por parte do Poder Público Municipal, desde que através de legislação aprovada pelo Poder Legislativo Local, para tal finalidade.

Art. 14 - A extinção ou dissolução da Associação de Moradores/Proprietários ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta lei e nos termos da concessão de uso, implicarão:

I - Na automática e imediata extinção da Concessão de 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;

III - Comunicação à Prefeitura Municipal no prazo máximo de 30 (trinta) dias para a vistoria prévia de entrega do loteamento, devendo este estar com todos os equipamentos urbanos (ruas pavimentadas, guias e sarjetas, calçadas, redes de distribuição de água e coleta de esgoto, rede elétrica e iluminação pública, sistemas de reservatório/poço e tratamento de água/elevatória de esgotos/tratamento de esgoto, sistema de drenagem de águas pluviais, área institucional, área verde e sistema de lazer) em perfeitas condições de uso e manutenção.

§ 1º - No caso de a Associação de Moradores/Proprietários omitir-se na prestação dos serviços de manutenção, ou ainda, se houver desvirtuamento na utilização das áreas públicas internas, o Município de Balsamo assumirá os mesmos, determinando a perda do caráter de Loteamento de Acesso Controlado, cuja adequação (abertura do loteamento) deverá ocorrer num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de retirada das benfeitorias, dos fechamentos, portarias e outros

§ 2º - Quando o Município de Balsamo determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, tais obras e serviços



GOVERNO MUNICIPAL **BÁLSAMO**

Construindo uma Nova História!

GESTÃO: 2021-2024

serão de responsabilidade da Associação de Proprietários/Moradores. E em caso de não cumprimento do estabelecido no "caput" deste artigo, as obras e serviços serão executados pelo Município, cabendo à Associação dos Proprietários/Moradores o ressarcimento de seus custos

§ 3º - O não cumprimento dos itens elencados no inciso III, deste artigo, implicará em imposição de multa correspondente a 100% (cem por cento) do valor do imposto predial e territorial urbano devido no último exercício, incidente sobre todos os lotes constantes do Loteamento de Acesso Controlado.

Art. 15 - Criada a Associação de Moradores e ou Entidade de Administração, sem fins lucrativos e outorgada a Concessão de Direito Real de Uso, será de sua inteira responsabilidade:

I - Escrituração e Registro/Averbação da concessão das áreas no Cartório de Registro de Imóveis nas respectivas matrículas, desde que concluídas as obras de infraestrutura, 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 e dos serviços e ou benefícios internos disponibilizados aos lotes e seus adquirentes, proprietários e ou responsáveis legais;

III - Constar no ato constitutivo da Associação a possibilidade de cobrança de taxa de manutenção e ou conservação do loteamento imobiliário do proprietário e ou adquirente/responsável por aquisição de lotes, inclusive taxas de serviços do loteamento prestados ou fornecidos pela entidade que administra o loteamento;

IV - Obrigação solidária dos associados da pessoa jurídica.

Art. 16 - Todos os investimentos efetuados nas áreas objeto de Concessão de Direito Real de Uso do loteamento, integram o patrimônio público, não gerando aos proprietários qualquer direito indenizatório.

Art. 17 - Os Contratos Padrão de Promessa de Venda e Compra de Lotes deverão conter além dos requisitos do artigo 26 da Lei Federal 6.766/79, cláusula específica sobre o Loteamento de Acesso Controlado na forma desta lei.

Art. 18 - As despesas com a execução da presente lei correrão por conta de dotação própria orçamentária, suplementada se necessário.



GOVERNO MUNICIPAL
BÁLSAMO

Construindo uma Nova História!

GESTÃO: 2021-2024

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

Paço Municipal Prefeito Senhor "José Bento Gerales", 10 de abril de 2024.

Carlos Eduardo Carmona Lourenço
Prefeito Municipal



GOVERNO MUNICIPAL
BÁLSAMO

Construindo uma Nova História!

GESTÃO: 2021-2024

JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI Nº 20/2024

**Senhor Presidente
Senhores Vereadores**

Encaminho, para apreciação e deliberação dessa Casa, Projeto de Lei que dispõe sobre a Regulamentação dos Loteamentos de Acesso Controlado no Município de Bálamo, visando a adequação ao § 8º do artigo 2º da Lei 6.766/79, incluído pelo artigo 78 da Lei 13.465, de 11 de julho de 2.017.

Tendo o Projeto grande relevância para melhorias, contamos com o apoio do Nobres Vereadores.

Paço Municipal Prefeito “José Bento Gerales”, 10 de abril de 2024.


Carlos Eduardo Carmona Lourenço
Prefeito Municipal