



# *Câmara Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá*

Estado de São Paulo - Brasil

REDAÇÃO FINAL DO PROJETO DE LEI EXECUTIVO Nº 0071-2019

**Regulamenta, no âmbito do Município da Estância Turística de Guaratinguetá, o loteamento de acesso controlado, e dá outras providências.**

PROCESSO Nº 4049-2019

---

Art. 1º Fica permitido, o Loteamento de Acesso Controlado no Município da Estância Turística de Guaratinguetá, nos termos da presente Lei e, de acordo com o previsto no art. 78, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de junho de 2017.

Art. 2º Considera-se Loteamento de Acesso Controlado, para efeito desta Lei, a modalidade de Loteamento definida nos termos do § 1º, do art. 2º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterado pela Lei Federal nº 13.465, de 2017, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Executivo Municipal, por meio de Decreto de Aprovação, a ser expedido junto com a aprovação do respectivo loteamento, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 1º O acesso controlado ao tráfego de não residentes, pedestres e de veículos será realizado mediante identificação ou cadastramento de seus condutores, a ser inserido em banco de dados de acessos anteriormente realizados, criado para este fim específico, que se dará da seguinte forma:

I – o cadastro de pedestres deverá ser realizado mediante a apresentação de documento com foto;

II – os veículos deverão ser cadastrados mediante a apresentação de documento com foto do condutor, desde que, seja maior de idade, juntamente com o documento do veículo.

§ 2º O acesso de servidores públicos ou funcionários de concessionárias e/ou autarquias prestadoras de serviços públicos, no exercício de suas funções, não poderá ser controlado ou impedido, desde que os mesmos apresentem identificação funcional no ato do acesso.

Art. 3º O Loteamento de que trata o **caput**, cujo perímetro deverá ser cercado ou murado, com todas as infraestruturas concluídas e aprovadas pelos órgãos competentes, deverá estar localizado na Zona Urbana destinada a Uso Residencial, definida na Lei Municipal nº 1.925, de 22 de outubro de 1986, com suas sucessivas alterações.

Art. 4º O Loteamento de Acesso Controlado deverá ser circundado, na sua totalidade, com muro de alvenaria ou qualquer outro tipo de material que garanta a sua integridade e proteção, com altura máxima de 5 (cinco) metros, definida e aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Habitação.

Art. 5º O Loteamento de Acesso Controlado para ser autorizado pela Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Habitação, deverá:



# *Câmara Municipal da Estância Turística de* *Guaratinguetá*

Estado de São Paulo - Brasil

Redação Final do Projeto de Lei Executivo nº 0071-2019 – continuação

-2-

- I – atender a todos os requisitos urbanísticos previstos nas leis vigentes;
- II – possuir área inferior a 30 (trinta) hectares;
- III – não prejudicar a continuidade da malha viária urbana e, em especial, não envolver sistema viário estrutural da cidade;
- IV – não esteja situado em:
  - a) terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de executadas as obras e serviços que assegurem o escoamento adequado das águas;
  - b) terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
  - c) terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas as exigências formuladas pela Prefeitura Municipal;
  - d) terrenos cujas condições geológicas não aconselhem edificações;
  - e) áreas consideradas como Áreas de Preservação Permanente – APP;
  - f) área contendo matas, florestas ou outras formas de vegetação, sem prévia manifestação favorável das autoridade competentes;
  - g) áreas cujas características naturais o Poder Público Municipal tenha interesse em proteger e defender; ou
  - h) áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.

Art. 6º O Poder Executivo autorizará a Associação Civil de Proprietários de Imóveis, titulares de direito ou moradores do Loteamento de Acesso Controlado, desde que não tenha fins econômicos, a controlar o acesso de pessoas e de veículos, mediante a sua identificação e o seu cadastramento, bem como administrar, conservar, manter e disciplinar a utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento.

Parágrafo único. Será admitida como Associação Civil legítima de representação dos proprietários de imóveis, titulares de direito ou moradores do Loteamento de Acesso Controlado, aquela que reúna o maior número de proprietários, titulares de direito ou moradores, através de uma associação legalmente constituída que os represente.

Art. 7º O sistema viário do Loteamento de Acesso Controlado deverá articular-se com o sistema viário público existente ou projetado.

§ 1º As vias de circulação, equipamentos comunitários e espaços de uso livre do Loteamento, são bens públicos municipais, onde fica garantido o direito de acesso de



# *Câmara Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá*

Estado de São Paulo - Brasil

Redação Final do Projeto de Lei Executivo nº 0071-2019 – continuação

-3-

qualquer pessoa devidamente identificada.

§ 2º A área institucional do Loteamento deverá localizar-se fora dos limites da área de controle de acesso e deverá ser contígua a esta.

§ 3º Será limitada a área continua total o Loteamento de Acesso Controlado, bem como à distância mínima entre este e o sistema viário existente e projetado.

§ 4º A implantação do Loteamento não poderá interromper linhas de alta tensão, fundos de vale e prolongamento de vias públicas, em especial, as de estruturação arterial, colateral ou marginal.

§ 5º Uma das vias do Loteamento, destinada ao acesso às glebas confrontantes, deverá ser uma avenida ao lado externo ao perímetro do mesmo.

Art. 8º Nos locais onde o fechamento estiver diretamente voltado para a via pública de uso coletivo, este deverá apresentar recuo mínimo de 3 (três) metros do meio-fio da via pública, que serão destinados ao passeio público.

Parágrafo único. As obras do passeio público deverão ser executada às expensas do loteador.

Art. 9º No Loteamento de Acesso Controlado, o sistema viário, as áreas verdes passarão para o domínio do Município, devendo o uso privativo destes locais ser outorgado mediante concessão de uso em favor do loteador ou Associação de Proprietários devidamente instituída.

§ 1º Para a outorga da Concessão de Uso, o loteador deverá apresentar perante a Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Habitação, os seguintes documentos:

I – solicitação de viabilidade para aprovação desta modalidade de Loteamento;

II – projeto do Loteamento contendo todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos, objeto da Concessão de Uso, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos;

III – regulamento interno do Loteamento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, nos termos da legislação municipal, estadual e federal;

IV – as áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto da Concessão de Uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do Loteamento;

V – após a apresentação dos documentos dispostos nos incisos anteriores, o órgão competente do Município emitirá Certidão e, enviará para a apreciação do Prefeito Municipal para o encaminhamento do respectivo Projeto de Lei de Concessão de Uso, que será apreciado pela Câmara Municipal, nos termos da lei vigente.



# *Câmara Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá*

Estado de São Paulo - Brasil

Redação Final do Projeto de Lei Executivo nº 0071-2019 – continuação

-4-

§ 2º Nos títulos aquisitivos dos lotes contantes do Loteamento de Acesso Controlado, deverá constar que o adquirente respeitará todas as regras de uso dos bens, estabelecidas na Concessão de Uso e no regimento interno.

§ 3º As vias cujo direito de uso for objeto da concessão de que trata este artigo, poderão ser dotadas de portaria para monitoramento da entrada de pessoas no local e para garantia da segurança da população em geral e dos moradores, permitindo-se o acesso de qualquer pessoa, desde que devidamente identificada.

§ 4º A portaria de que trata o § 3º, deverá ser objeto de projeto a ser apresentado na Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Habitação para aprovação.

Art. 10. A Concessão de Direito de Uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação e equipamentos públicos será gratuita e renovável a cada vinte anos, sendo passível de revogação antecipada pela Administração Municipal, total ou parcialmente, quando existente motivo relevante, sem direito a qualquer espécie de indenização.

Art. 11. A extinção ou dissolução da entidade concessionária, bem como a alteração de destinação do bem público e/ou descumprimento de quaisquer condições fixadas nesta Lei e na Concessão de Uso, implicarão:

I – na automática revogação da Concessão de Uso outorgada pelo Município, revertendo a referida área ao Município, incorporando-se ao patrimônio todas as benfeitorias nela realizadas, ainda que necessárias, independente de pagamento ou indenização a qualquer título;

II – extinção da característica do Loteamento de Acesso Controlado, com abertura imediata das vias; e

III – imposição de multa incidente sobre todos os lotes que compõem o Loteamento de Acesso Controlado, cujos valores serão fixados por Decreto.

Art. 12. Os serviços públicos municipais como a coleta de lixo, poda de árvores, bem como a manutenção das redes de captação e distribuição de água e coleta de esgoto, manutenção da iluminação das vias públicas e a manutenção das áreas comuns dentro do perímetro da área de acesso do Loteamento, permanecerão sob a responsabilidade e execução da Prefeitura Municipal, porquanto, serão da dominialidade pública o sistema viário, as áreas verdes e de lazer.

Art. 13. Aplica-se esta Lei, no que couber, aos procedimentos para a transformação dos loteamentos comuns em loteamentos de acesso controlado.

Art. 14. Os moradores interessados na transformação em loteamento de acesso controlado deverão constituir associação que os represente, observados os requisitos legais pertinentes e, obter aprovação da maioria absoluta num primeiro chamamento e, da maioria relativa, num segundo chamamento, dos respectivos proprietários.



# *Câmara Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá*

Estado de São Paulo - Brasil

Redação Final do Projeto de Lei Executivo nº 0071-2019 – continuação

-5-

Art. 15. O pedido de transformação de loteamento comum em loteamento de acesso controlado deverá ser solicitado junto à Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Habitação e da Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade Urbana verificarão a sua viabilidade.

Art. 16. A análise da viabilidade referida no artigo anterior, dependerá das exigências previstas na legislação sobre o parcelamento do solo, uso e ocupação do solo e no Plano Diretor, de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) e, de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), para apontar os impactos decorrentes do acesso controlado no entorno do loteamento.

Parágrafo único. Tanto o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) quanto o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), deverão ser apresentados e custeados pela parte interessada.

Art. 17. O Estudo de Impacto de Vizinhança avaliará os impactos da implantação do acesso controlado sobre a qualidade da população atingida pelo projeto e, indicará, no mínimo, a análise dos seguintes objetos:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII – manutenção da infraestrutura urbana;
- IX – impacto socioeconômico na comunidade local.

Art. 18. Realizado o estudo do Impacto de Vizinhança, deverá ser apresentado diagnóstico da situação encontrada, qualificando e quantificando os impactos negativos existentes, bem como apontadas medidas mitigatórias ou compensatórias para tanto.

Art. 19. Além das questões relacionadas no artigo anterior, o Estudo de Impacto de Vizinhança conterá documentação necessária à análise técnica de adequação do empreendimento que incluíra:

- I – a identificação dos interessados;



# *Câmara Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá*

Estado de São Paulo - Brasil

Redação Final do Projeto de Lei Executivo nº 0071-2019 – continuação

-6-

II – a identificação do empreendimento a partir de sua descrição e localização detalhada;

III – a planta urbanística das diretrizes do loteamento com indicação do sistema de tapagem, com a definição do perímetro pretendido e com o anteprojeto das portarias a serem instaladas;

IV – a identificação da infraestrutura viária disponível, com a indicação de entradas, saídas, geração de demanda de tráfego e distribuição no sistema viário;

V – levantamento planimétrico com indicação de equipamentos e recursos naturais existentes;

VI – anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs) dos técnicos pelo Estudo de Impacto de Vizinhança;

VII – outros documentos que a Administração considerar pertinentes.

Art. 20. Após a análise da viabilidade da implantação do acesso controlado e da realização de audiências públicas e debates com a participação da população, se o EIV julgar conveniente, será expedida certidão pelo setor competente da Prefeitura Municipal, para declarar a viabilidade ou não do acesso controlado.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor, na data da sua publicação.

Recinto do Plenário “Vereador João Mod”, novembro de 2019.

Pela Comissão de Constituição, Justiça e Redação:

**MARCIO ALMEIDA**  
Vereador

**PEDRO SANNINI**  
Vereador

**MARCOS EVANGELISTA**  
Vereador

Diretoria Legislativa – CJR/cm.