



Guaratinguetá, 23 de março de 2022.

Processo 806-2022

Ofício C-nº 062/2022

Envia Projeto de Lei Executivo n.º 036/2022.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

**Dê-se Ciência ao Plenário**  
**Sala das Sessões \_\_\_\_\_**

Este Executivo submete à apreciação dessa Colenda Câmara, o presente Projeto de Lei Executivo nº 036/2022, que dispõe sobre a Concessão de Direito Real de Uso, de áreas pertencentes à Municipalidade, para a Associação dos Adquirentes do Loteamento Residencial e Comercial “Vilas Di Fiori” e, dá outras providências.

Objetivando viabilizar a característica real e funcional do “Loteamento Residencial e Comercial Vilas Di Fiori”, este Executivo Municipal está outorgando Concessão de Direito Real de Uso, de áreas internas destinadas como verdes e praça externa de lazer.

As vias de circulação, as áreas verdes e de lazer, uma vez aprovadas, deverão ser utilizadas pela Associação dos Adquirentes do “Loteamento Residencial e Comercial Vilas Di Fiori”, para o regular e efetivo cumprimento da Lei Municipal nº 5.018, de 19 de novembro de 2019.

Outros equipamentos deverão ser implantados, sob a responsabilidade da Associação supra mencionada e, que se encontram elencadas no art. 4º e, seus incisos, do presente Projeto de Lei.

Aproveitamos o ensejo para renovar a Vossa Excelência e Nobres Pares considerações de elevado apreço e distinta consideração.



MARCUS AUGUSTIN SOLIVA  
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o Senhor  
**GRACIANO ARILSON DOS SANTOS**  
Presidente da Câmara Municipal de  
Guaratinguetá/SP



## PROJETO DE LEI EXECUTIVO Nº 036/2022

**Dispõe sobre a Concessão de Direito Real de Uso, de áreas pertencentes à Municipalidade, para a Associação dos Adquirentes do Loteamento Residencial e Comercial “Vilas Di Fiori” e, dá outras providências.**

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a efetuar a outorga da Concessão de Direito Real de Uso, de áreas pertencentes à Municipalidade, a seguir descritas e caracterizadas, à ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL E COMERCIAL “VILAS DI FIORI”, com Acesso Controlado, associação civil sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.298.150/0001-33, com sede na Estrada Antônio Bedaque Sobrinho, s/n, Piagui, Guaratinguetá/SP, Cep: 12.500-970, por seu presidente em exercício, FLÁVIO JOSÉ RANGEL ROMA, brasileiro, casado, médico, portador do RG nº 6427879 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 002.672.738-27, com endereço a Rua Professor Benedito Moreira Santos, nº 115, Portal das Colinas, Guaratinguetá/SP, Cep: 12.516-390, conforme Ata de Assembléia Geral para Constituição de Associação de Adquirentes do Loteamento Residencial e Comercial Vilas Di Fiori, realizada em 13/12/2019, registrada no Oficial de Registro de Imóveis, Títulos, Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas desta Comarca, sob o microfilme nº 03375, a saber: ÁREAS: sistema de lazer interno (7.348,01 m<sup>2</sup>), Áreas Verdes (35.222,90) e o sistema viário interno (54.476,96 m<sup>2</sup>), tudo medindo 97.047,87 m<sup>2</sup>.

Art. 2º A concessão de direito real de uso, nos termos previstos no art. 1º desta Lei, será aprovada por decreto do Executivo e, outorgada através de TERMO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO, a título gratuito, pelo prazo de 20 anos, podendo ser prorrogada, a critério do Poder Executivo, por igual período.

Art. 3º As vias de circulação e as áreas de lazer, referidas no art. 1º desta Lei, deverão ser utilizadas pela concessionária para formação de loteamento com controle de acesso, nos termos da Lei Municipal nº 5.018 de 19 de novembro de 2019.

§ 1º As vias, cujo direito de uso for objeto da concessão de que trata este artigo, poderão ser dotadas de portaria com guarita, além de câmeras, cancelas, correntes ou similares, para monitoramento da entrada de pessoas no local e para garantia de segurança da população em geral e dos moradores, permitindo-se acesso a qualquer pessoa, desde que devidamente identificada.

§ 2º A portaria de que trata o § 1º deverá ser objeto de projeto a ser apresentado à Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Habitação para aprovação.

§ 3º 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 documentos com foto do condutor, desde que, seja maior de idade, juntamente com o documento do veículo.

§ 4º 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. 4º O Poder Executivo outorgará à concessionária TERMO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO, ficando esta obrigada a observar as seguintes condições, sob pena de revogação da concessão, independentemente de indenização pelas benfeitorias realizadas:

I – construir a Portaria com guarita e, administrar, manter, conservar as áreas concedidas enquanto vigorar a concessão, a partir da data de edição do respectivo TERMO concessório;

II – não alterar a finalidade da concessão;

III – não locar estas áreas públicas a terceiros nem as utilizar para fins diversos do estabelecido nesta Lei;

IV – obter prévia autorização da ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL para qualquer outra utilização desta área concedida;

V – permitir o acesso de qualquer pessoa devidamente cadastrada e identificada aos espaços públicos concedidos;

VI – fazer constar, nos títulos aquisitivos dos lotes, que os adquirentes respeitarão as regras de uso dos bens públicos concedidos, estabelecidas no TERMO DE CONCESSÃO;

VIII – atender, fielmente, às normas e exigências dos Poderes Públicos.

Art. 5º Findo o prazo estabelecido no art. 2º e não prorrogada a concessão, deverá a concessionária entregar a área a Municipalidade, com todas as benfeitorias realizadas, sem qualquer direito de retenção e indenização, e independentemente de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial.

Art. 6º Formalizada a concessão de direito real de uso, nos moldes previstos nesta Lei, com a lavratura do TERMO de concessão, será fornecida uma cópia à concessionária, para seu registro na matrícula do imóvel concedido.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

  
MARCUS AUGUSTIN SOLIVA  
Prefeito Municipal



LEI MUNICIPAL Nº 5.018, DE 19 DE NOVEMBRO DE 2019

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

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE GUARATINGUETÁ:**

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

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:

- 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) áreas contendo matas, florestas ou outras formas de vegetação, sem prévia manifestação favorável das autoridades 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 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.

§ 2º Nos títulos aquisitivos dos lotes constantes 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 a 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 das 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 seu 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. VETADO.

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.

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.

A large, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom of the page.





Lei Municipal nº 5.018 de 19/11/2019 – continuação.

Fls. 06

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. VETADO.

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;
- X – impacto socioeconômico na comunidade local.

Art. 18. Realizado o estudo de 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 incluirá:

- I – a identificação dos interessados;
- II – a identificação do empreendimento a partir de sua descrição e localização detalhada;

A large, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.



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.  
Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá, aos dezenove dias do mês de novembro de dois mil e dezenove.

  
MARCUS AUGUSTIN SOLIVA  
Prefeito Municipal

  
MIGUEL SAMPAIO JUNIOR  
Secretário Municipal da Administração

Publicado nesta Prefeitura, na data supra.  
Registrado no Livro de Leis Municipais nº LIII.



*Câmara Municipal da Estância Turística de  
Guaratinguetá*

Estado de São Paulo - Brasil

**MEMORANDO Nº 39/2022 – JUR/lfca**

**Data: 04/04/2022**

**De: Luís Flávio C. Alves – Diretor Jurídico**

**Para: Guilherme Reis Maciel – Diretor Legislativo**

**Ref.: Projeto de Lei Executivo nº 036/2022**

---

Exmo. Sr. Presidente.

O Projeto de Lei Executivo em epígrafe visa dispor sobre a concessão de direito real de uso, de áreas pertencentes à municipalidade, para a Associação dos Adquirentes do Loteamento Residencial e Comercial "Vilas Di Fiori" e dá outras providências.

Em análise perfunctória, de natureza preliminar, que em hipótese alguma afasta a necessidade de parecer conclusivo por parte de Egrégia Comissão de Constituição, Justiça e Redação da Câmara, à disposição da qual nos colocamos, esta Diretoria entende, em face do disposto no art. 153, da Resolução nº 493, de 08 de agosto de 2002, estar o Projeto em epígrafe, em condições formais de ser recebido pela Mesa Diretora desta Casa de Leis, para regular tramitação.

Atenciosamente.



**LUÍS FLÁVIO CÉSAR ALVES**  
Diretor Jurídico