



Guaratinguetá, 01 de fevereiro de 2022.

Ofício C-nº 005/2022

Envia Projeto de Lei Executivo n.º 004/2022.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Processo nº 4049 - 2019 Este Executivo submete à apreciação dessa Casa de Leis, o presente Projeto de Lei Executivo nº 004/2022, que tem por escopo trazer alterações à Lei Municipal nº 5.018, de 19 de novembro de 2019, que regulamenta, no âmbito do Município de Guaratinguetá, o Loteamento de Acesso Controlado e, com as presentes alterações, complementar a plena aplicação da modalidade de loteamento.

Conforme dispõe o § 2º, do art. 7º, da Lei supra mencionada, ***“a área institucional do Loteamento deverá localizar-se fora dos limites da área de controle de acesso e deverá ser contígua a esta”***, sendo que, se pretende, com a redação do presente Projeto de Lei, inserir no texto original, elementos fundamentais e situações fáticas para ser possível a aplicação na integralidade, da Lei Municipal nº 5.018/19.

Hoje, existem no Município de Guaratinguetá, inúmeros loteamentos instalados e, devidamente aprovados pelo Poder Público, que estão buscando sua adequação à modalidade de Loteamento com Acesso Controlado, definida na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e, alterada pela Lei Federal nº 13.465/2017.

Ante tais fatos, Senhores Edis, conforme se observa, está se prevendo, a hipótese de impossibilidade da área institucional do loteamento, situar-se fora dos limites deste e, assim, a Associação Civil de Proprietários de Imóveis deverá se adequar seu pedido às exigências da Lei, para que consiga a aprovação do loteamento, na modalidade de Acesso Controlado.

Verifica-se que dentre as exigências para a implementação do acesso controlado, são elencadas: o pagamento de composição financeira ao Município, a preservação, manutenção e custeio da área institucional dentro do loteamento, a doação ao Município de um novo terreno etc.



Ofício C-nº 005/2022 – continuação.

-2-

O presente Projeto acresce um parágrafo único, ao art. 20, limitando a realização das audiências públicas somente na aprovação de loteamentos já existentes no Município, que buscam sua transformação para a modalidade de acesso controlado.

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

Seção de Secretaria de Expediente. – LAR/am.



PROJETO DE LEI EXECUTIVO Nº 004/2022

Altera dispositivos da Lei Municipal nº 5.018, de 19 de novembro de 2019, que regulamenta o Loteamento de Acesso Controlado.

Art. 1º É acrescido ao § 2º, do art. 7º, da Lei Municipal nº 5.018, de 19 de novembro de 2019, os seguintes incisos e respectivas alíneas:

Art. 7º

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

“I - Na impossibilidade de a área institucional situar-se fora dos limites do loteamento com controle de acesso, a Associação Civil de Proprietários de Imóveis, nos termos do art. 6º da Lei Municipal nº 5.018, de 19 de novembro de 2019, somente poderá solicitar autorização para a implementação do acesso controlado, mediante:

a) o pagamento de compensação financeira ao Município da Estância Turística de Guaratinguetá cujo valor não poderá ser inferior ao preço de mercado do metro quadrado (m²) do lote à venda no loteamento solicitante, e corresponderá à área total em metro quadrado (m²) da área institucional existente no loteamento;

b) a preservação, manutenção e custeio da área institucional original dentro do loteamento, nos termos do artigo 180 e inciso VII da Constituição do Estado de São Paulo e do art. 6º da Lei Municipal nº 5.018/2019, sendo expressamente vedada qualquer edificação nesta área sem a prévia aprovação formal da Prefeitura Municipal.

II - Se o loteamento de acesso controlado não tiver dentro de seus limites área institucional reservada e ou constituída na forma da lei, e, por razão de força maior, não tiver área disponível como preconiza o § 2º deste caput, a Associação Civil de Proprietários de Imóveis, nos termos do art. 6º da Lei Municipal nº 5.018/2019, somente poderá solicitar autorização para a implementação do acesso controlado, mediante:



a) o pagamento de compensação financeira ao Município da Estância Turística de Guaratinguetá cujo valor não poderá ser inferior ao preço de mercado do metro quadrado (m²) do lote à venda no loteamento solicitante e corresponderá à área total em metro quadrado (m²) da área institucional que deveria existir no loteamento;

b) a doação ao Município de um novo terreno, que passará a constituir a área institucional do loteamento, com localização mais próxima possível do loteamento e dentro do perímetro urbano, com as mesmas medidas e dimensões da área institucional exigida pela lei e que deveria existir dentro do loteamento, na forma do artigo 180 e inciso VII da Constituição do Estado de São Paulo.

III - A compensação financeira de que tratam as alíneas “a” e “b” dos incisos I e II do § 2º deste caput, não poderá em nenhuma hipótese ser utilizada como recurso para custeio do Poder Executivo Municipal e será regulamentada através de decreto expedido pelo Poder Executivo Municipal e publicado, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, após a data da publicação desta Lei.”

Art. 2º Ao art. 20, da Lei Municipal nº 5.018/2019, fica acrescido o seguinte parágrafo único:

Art. 20.

“Parágrafo único. As audiências públicas a que se refere o **caput** deste artigo, serão exclusivamente exigidas, nos casos dos loteamentos regularmente já existentes no Município e que desejam ter seu acesso controlado.”

Art. 3º Esta Lei entra em vigor, na data da sua publicação.


MARCUS AUGUSTIN SOLIVA
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

ATA DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

Local: Auditório da Secretaria Municipal de Educação

Data: 11/11/2021

Horário: 19h00min

Assunto : Objetivo: Alteração dos Art 7º e Art 20º da Lei Municipal 5018/2019 que regulamenta loteamentos de acesso controlado e dá outras providências.

Presentes: Lista de Presença Anexa

4/18/2022

02

De

Em Audiência Pública realizada no auditório da secretaria municipal de educação de Guaratinguetá, tendo a palavra inicial, o Secretário do planejamento, Coordenação e Habitação, Engenheiro Gonçalo Ferraz Cardoso, agradeceu a presença de todos e a Secretaria de Educação pela disponibilização do auditório para a realização da audiência.

Introduziu a apresentação explanando a lei Nº 5018/2019, que se trata de loteamentos de acesso controlado e esclarecendo sua proveniência da lei Federal de Parcelamento do solo, 6766/1978 , e da lei de regularização fundiária Nº 13465/2017. Pontuou que a lei em questão foi criada em 2019 para regulamentar os loteamentos futuros na cidade de Guaratinguetá, e que essa alteração proposta dos artigos 7º e 20º da lei 5018/2019, tem como propósito possibilitar a regularização dos loteamentos de uso controlado já existentes em Guaratinguetá.

Os temas abordados nesta audiência foram algumas alterações na Lei Municipal de regulamentação de loteamentos de acesso controlado Nº5018/2019, visto os entraves que os loteamentos que se enquadram nessa categoria têm de solucionar a destinação da área institucional prevista na lei Nº13465/2017.

Gonçalo esclarece dúvidas sobre áreas institucionais, fala sobre os percentuais de área destinadas aos diferentes usos previstos em lei, explana dúvidas acerca de definições entre loteamentos de uso controlado e condomínio de lotes, e com intervenções pontuais dos advogados presentes na audiência foram explanadas diversas dúvidas colocadas referentes a definições legais destes termos.

As propostas apresentadas foram :

- *Alteração da redação do § 2º do Art 7º da lei 5018/2019*

Redação atual do § 2º do Art 7º da lei 5018/2019:

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

Redação nova do § 2º do Art 7º da lei 5018/2019:

“Art. 7º

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



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

418/2022

03

Re

I - Na impossibilidade de a área institucional situar-se fora dos limites do loteamento com controle de acesso, a Associação Civil de Proprietários de Imóveis, nos termos do art. 6º da Lei Municipal nº 5018, de 19 de novembro de 2019, somente poderá solicitar autorização para a implementação do acesso controlado, mediante:

a) o pagamento de compensação financeira ao Município da Estância Turística de Guaratinguetá cujo valor não poderá ser inferior ao preço de mercado do metro quadrado (m²) do lote à venda no loteamento solicitante, e corresponderá à área total em metro quadrado (m²) da área institucional existente no loteamento;

b) a preservação, manutenção e custeio da área institucional original dentro do loteamento, nos termos do artigo 232 e inciso VII da Lei Orgânica Municipal e do art. 6º da Lei Municipal nº 5018, de 2019, sendo **expressamente** vedada qualquer edificação nesta área sem a prévia aprovação formal da Prefeitura Municipal.

II- Se o loteamento de acesso controlado não tiver dentro de seus limites área institucional reservada e ou constituída na forma da lei, e, por razão de força maior, não tiver área disponível como preconiza o § 2º deste caput, a Associação Civil de Proprietários de Imóveis, nos termos do art. 6º da Lei Municipal nº 5018, de 2019, somente poderá solicitar autorização para a implementação do acesso controlado, mediante:

a) o pagamento de compensação financeira ao Município da Estância Turística de Guaratinguetá cujo valor não poderá ser inferior ao preço de mercado do metro quadrado (m²) do lote à venda no loteamento solicitante e corresponderá à área total em metro quadrado (m²) da área institucional que deveria existir no loteamento;

b) a doação ao Município de um novo terreno, que passará a constituir a área institucional do loteamento, com localização mais próxima possível do loteamento e dentro do perímetro urbano, com as mesmas medidas e dimensões da área institucional exigida pela lei e que deveria existir dentro do loteamento, na forma do artigo 232 e inciso VII da Lei Orgânica Municipal.

III- A compensação financeira de que tratam as alíneas "a" e "b" dos incisos I e II do § 2º deste caput, não poderá em nenhuma hipótese ser utilizada como recurso para custeio do Poder Executivo Municipal e será regulamentada através de decreto expedido pelo Poder Executivo Municipal e publicado, no prazo máximo de 60 dias, após a data da publicação desta Lei."

O Art. 20, da Lei 5018 de 19 de novembro de 2019, passa a ser acrescido do parágrafo único, como a seguinte descrição:

- Alteração da redação do Art 20º da lei 5018/2019 :

Redação atual do Art 20º da lei 5018/2019:

"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."



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

418/2022
04

Redação nova do Art 20º da lei 5018/2019:

“Para os loteamentos criados desde a sua origem, com a característica de Acesso Controlado de acordo com esta Lei, não será necessária a realização de audiências públicas.”

Gonçalo Ferraz abriu questionamentos e opiniões encerrou a apresentação. Dentre os questionamentos colocados pelos presentes estão :

- Referentes ao proposto no inciso II do § 2º do Art 7º:

“ (...) valor não poderá ser inferior ao preço de mercado do metro quadrado (m²) do lote à venda no loteamento solicitante e corresponderá à área total em metro quadrado (m²) da área institucional que deveria existir no loteamento”.

Foi sugerido que esse valor não seja de mercado e sim o Valor Venal. E ainda propuseram que haja possibilidade de parcelamento destes valores em 48 vezes.

- Sobre conduta de controle de acesso aos loteamentos de acesso controlado, foram explanadas as preocupações e opiniões sobre os questionamentos da conduta de controle da acesso aos loteamentos, principalmente por munícipes que residem em loteamentos de acesso controlado, no entanto os advogados que se encontravam presentes responderam que a lei de concessão já abrange estas questões.

Após todas as dúvidas, opiniões e sugestões serem discutidas, Gonçalo encerrou a sessão agradecendo a presença de todos.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

FOTOS DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Local: Auditório Secretaria Municipal de Educação

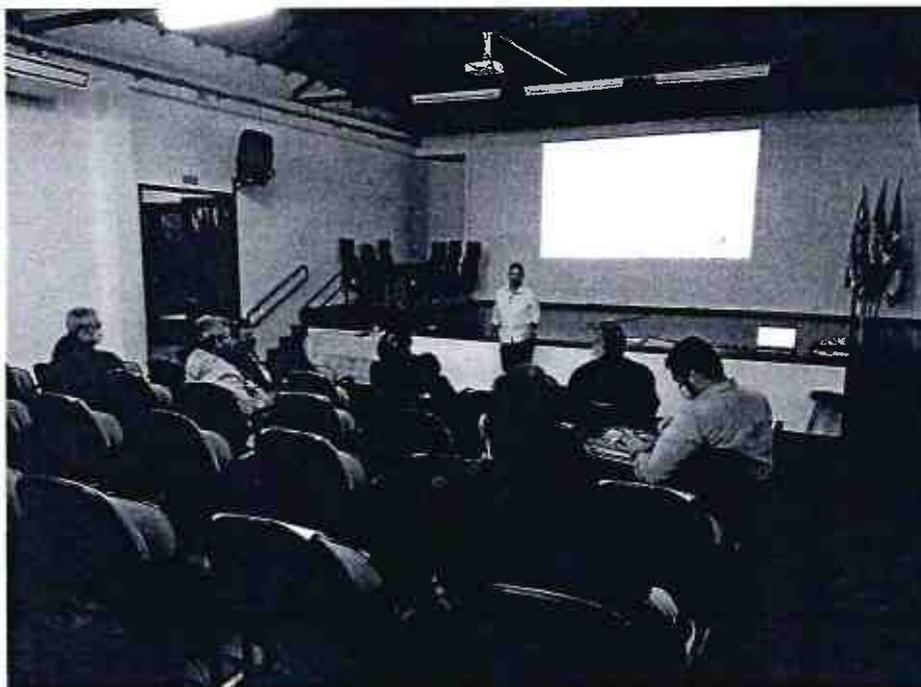
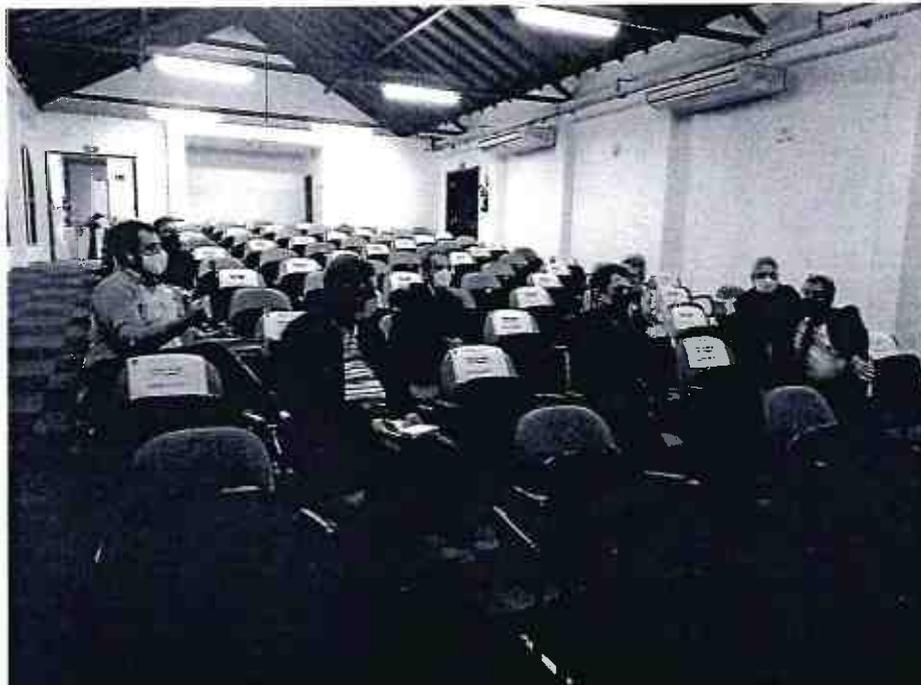
Data: 11/11/2021

Horário: 19h00min

Objetivo: Alteração dos Art 7º e Art 20º da Lei Municipal 5018/2019 que regulamenta loteamentos de acesso controlado e dá outras providências.

418/2022
05

Re

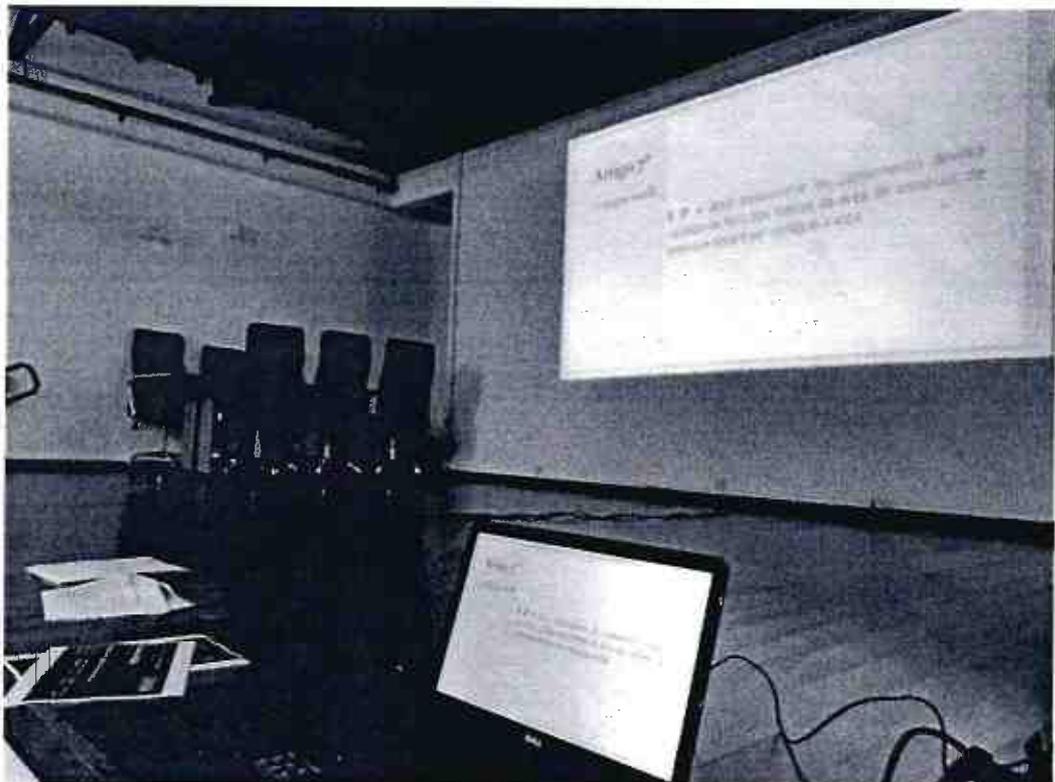
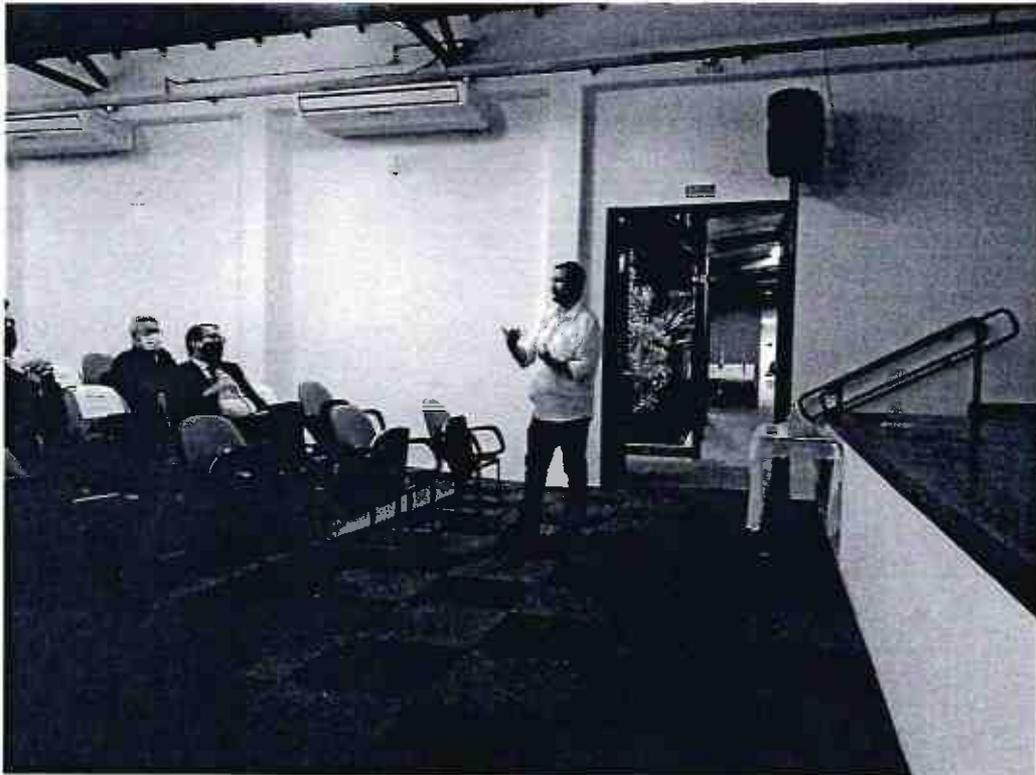




Prefeitura Municipal da Estância
Turística de Guaratinguetá

418/2022
06

Re





Prefeitura Municipal da Estância
Turística de Guaratinguetá

418/2022
07



**LISTA DE PRESENÇA
AUDIÊNCIA PÚBLICA**

Objetivo: Alteração dos Art 7º e Art 20º da Lei Municipal 5018/2019 que regulamenta loteamentos de acesso controlado e dá outras providências.

Local: Auditória Secretaria Municipal de Educação

Data: 11/11/2021

Horário: 19h00min

	Nome Completo	Assinatura
1	FERNANDO XAVIER RIBEIRO	[Handwritten Signature]
2	EDGOM C. RODRIGUES	[Handwritten Signature]
3	NACIM M. MOP	[Handwritten Signature]
4	Carlos Wilson de Oliveira, Rosende	[Handwritten Signature]
5	[Handwritten Name]	[Handwritten Signature]
6	Neilton José de C. Jones	[Handwritten Signature]
7	DANIELU SALVADOR	[Handwritten Signature]
8	Carlos Henrique Maia Braga	[Handwritten Signature]
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		



Diário Oficial

da Estância Turística de Guaratinguetá

ANO 60 Guaratinguetá, 25 de novembro de 2021 - EDIÇÃO ONLINE Nº 4.063

ATA



Prefeitura Municipal da Estância
Turística de Guaratinguetá

418/2022
08

Rubrica
Re

ATA DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

Local: Auditório da Secretaria Municipal de Educação

Data: 11/11/2021

Horário: 19h00min

Assunto : Objetivo: Alteração dos Art 7º e Art 20º da Lei Municipal 5018/2019 que regulamenta loteamentos de acesso controlado e dá outras providências.

Presentes: Lista de Presença Anexa

Em Audiência Pública realizada no auditório da secretaria municipal de educação de Guaratinguetá, tendo a palavra inicial, o Secretário do planejamento, Coordenação e Habitação, Engenheiro Gonçalo Ferraz Cardoso, agradeceu a presença de todos e a Secretaria de Educação pela disponibilização do auditório para a realização da audiência.

Introduziu a apresentação explanando a lei Nº 5018/2019, que se trata de loteamentos de acesso controlado e esclarecendo sua proveniência da lei Federal de Parcelamento do solo, 6766/1978, e da lei de regularização fundiária Nº 13465/2017. Pontuou que a lei em questão foi criada em 2019 para regulamentar os loteamentos futuros na cidade de Guaratinguetá, e que essa alteração proposta dos artigos 7º e 20º da lei 5018/2019, tem como propósito possibilitar a regularização dos loteamentos de uso controlado já existentes em Guaratinguetá.

Os temas abordados nesta audiência foram algumas alterações na Lei Municipal de regulamentação de loteamentos de acesso controlado Nº5018/2019, visto os entraves que os loteamentos que se enquadram nessa categoria têm de solucionar a destinação da área institucional prevista na lei Nº13465/2017.

Gonçalo esclarece dúvidas sobre áreas institucionais, fala sobre os percentuais de área destinadas aos diferentes usos previstos em lei, explana dúvidas acerca de definições entre loteamentos de uso controlado e condomínio de lotes, e com intervenções pontuais dos advogados presentes na audiência foram explanadas diversas dúvidas colocadas referentes a definições legais destes termos.

As propostas apresentadas foram :

- Alteração da redação do § 2º do Art 7º da lei 5018/2019

Redação atual do § 2º do Art 7º da lei 5018/2019:

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

Redação nova do § 2º do Art 7º da lei 5018/2019:

"Art. 7º

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



Diário Oficial

da Estância Turística de Guaratinguetá

ANO 60 Guaratinguetá, 25 de novembro de 2021 - EDIÇÃO ONLINE Nº 4.063

ATA



Prefeitura Municipal da Estância
Turística de Guaratinguetá

418/2022
09

Re

I - Na impossibilidade de a área institucional situar-se fora dos limites do loteamento com controle de acesso, a Associação Civil de Proprietários de Imóveis, nos termos do art. 6º da Lei Municipal nº 5018, de 19 de novembro de 2019, somente poderá solicitar autorização para a implementação do acesso controlado, mediante:

a) o pagamento de compensação financeira ao Município da Estância Turística de Guaratinguetá cujo valor não poderá ser inferior ao preço de mercado do metro quadrado (m²) do lote à venda no loteamento solicitante, e corresponderá à área total em metro quadrado (m²) da área institucional existente no loteamento;

b) a preservação, manutenção e custeio da área institucional original dentro do loteamento, nos termos do artigo 232 e inciso VII da Lei Orgânica Municipal e do art. 6º da Lei Municipal nº 5018, de 2019, sendo expressamente vedada qualquer edificação nesta área sem a prévia aprovação formal da Prefeitura Municipal.

II- Se o loteamento de acesso controlado não tiver dentro de seus limites área institucional reservada e ou constituída na forma da lei, e, por razão de força maior, não tiver área disponível como preconiza o § 2º deste caput, a Associação Civil de Proprietários de Imóveis, nos termos do art. 6º da Lei Municipal nº 5018, de 2019, somente poderá solicitar autorização para a implementação do acesso controlado, mediante:

a) o pagamento de compensação financeira ao Município da Estância Turística de Guaratinguetá cujo valor não poderá ser inferior ao preço de mercado do metro quadrado (m²) do lote à venda no loteamento solicitante e corresponderá à área total em metro quadrado (m²) da área institucional que deveria existir no loteamento;

b) a doação ao Município de um novo terreno, que passará a constituir a área institucional do loteamento, com localização mais próxima possível do loteamento e dentro do perímetro urbano, com as mesmas medidas e dimensões da área institucional exigida pela lei e que deveria existir dentro do loteamento, na forma do artigo 232 e inciso VII da Lei Orgânica Municipal.

III- A compensação financeira de que tratam as alíneas "a" e "b" dos incisos I e II do § 2º deste caput, não poderá em nenhuma hipótese ser utilizada como recurso para custeio do Poder Executivo Municipal e será regulamentada através de decreto expedido pelo Poder Executivo Municipal e publicado, no prazo máximo de 60 dias, após a data da publicação desta Lei."

O Art. 20, da Lei 5018 de 19 de novembro de 2019, passa a ser acrescido do parágrafo único, como a seguinte descrição:

- Alteração da redação do Art 20º da lei 5018/2019 :

Redação atual do Art 20º da lei 5018/2019:

"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."



Diário Oficial

da Estância Turística de Guaratinguetá

ANO 60 Guaratinguetá, 25 de novembro de 2021 - EDIÇÃO ONLINE Nº 4.063

ATA



Prefeitura Municipal da Estância
Turística de Guaratinguetá

418/2022
10

Re

Redação nova do Art 20º da lei 5018/2019:

"Para os loteamentos criados desde a sua origem, com a característica de Acesso Controlado de acordo com esta Lei, não será necessária a realização de audiências públicas."

Gonçalo Ferraz abriu questionamentos e opiniões encerrou a apresentação. Dentre os questionamentos colocados pelos presentes estão :

- Referentes ao proposto no inciso II do § 2º do Art 7º:

" (...) valor não poderá ser inferior ao preço de mercado do metro quadrado (m²) do lote à venda no loteamento solicitante e corresponderá à área total em metro quadrado (m²) da área institucional que deveria existir no loteamento".

Foi sugerido que esse valor não seja de mercado e sim o Valor Venal. E ainda propuseram que haja possibilidade de parcelamento destes valores em 48 vezes.

- Sobre conduta de controle de acesso aos loteamentos de acesso controlado, foram explanadas as preocupações e opiniões sobre os questionamentos da conduta de controle da acesso aos loteamentos, principalmente por munícipes que residem em loteamentos de acesso controlado, no entanto os advogados que se encontravam presentes responderam que a lei de concessão já abrange estas questões.

Após todas as dúvidas, opiniões e sugestões serem discutidas, Gonçalo encerrou a sessão agradecendo a presença de todos.



Diário Oficial

da Estância Turística de Guaratinguetá

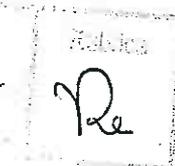
ANO 60 Guaratinguetá, 25 de novembro de 2021 - EDIÇÃO ONLINE Nº 4.063

ATA



Prefeitura Municipal da Estância
Turística de Guaratinguetá

418/2022
11



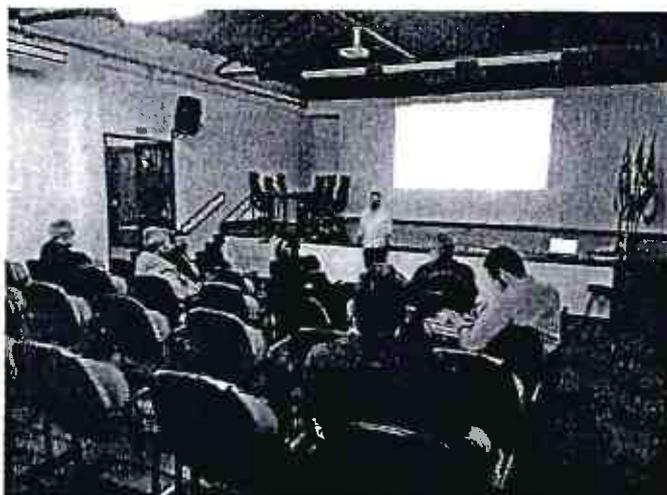
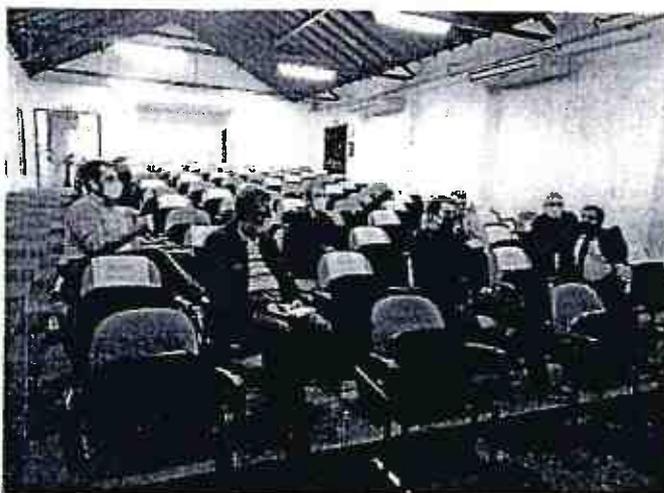
FOTOS DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Local: Auditório Secretaria Municipal de Educação

Data: 11/11/2021

Horário: 19h00min

Objetivo: Alteração dos Art 7º e Art 20º da Lei Municipal 5018/2019 que regulamenta loteamentos de acesso controlado e dá outras providências.





Diário Oficial

da Estância Turística de Guaratinguetá

ANO 60 Guaratinguetá, 25 de novembro de 2021 - EDIÇÃO ONLINE Nº 4.063

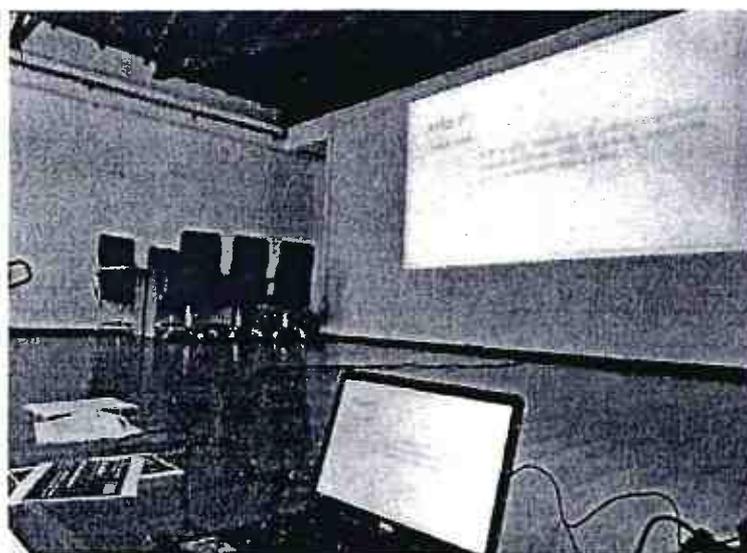
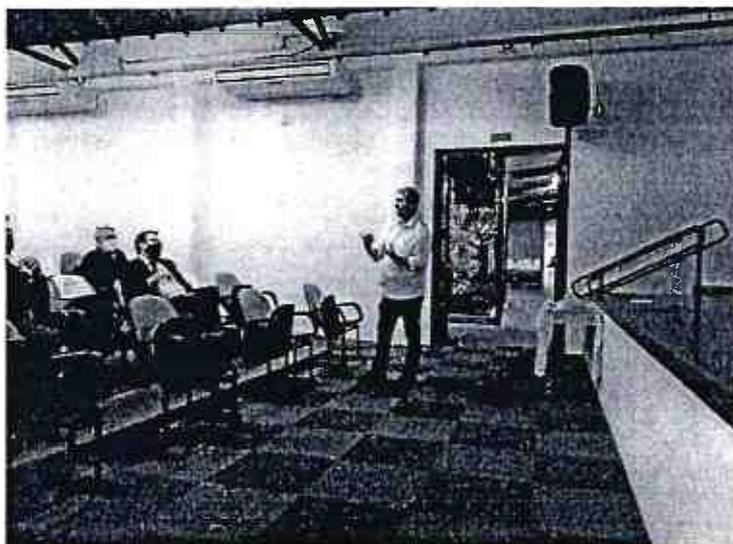
ATA

418/2022
12

Re



Prefeitura Municipal da Estância
Turística de Guaratinguetá





Diário Oficial

da Estância Turística de Guaratinguetá

ANO 60 Guaratinguetá, 25 de novembro de 2021 - EDIÇÃO ONLINE Nº 4.063

ATA



Prefeitura Municipal da Estância
Turística de Guaratinguetá

418/2022
13

Re

LISTA DE PRESENÇA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Objetivo: Alteração dos Art 7º e Art 20º da Lei Municipal 5018/2019 que regulamenta loteamentos de acesso controlado e dá outras providências.

Local: Auditória Secretaria Municipal de Educação

Data: 11/11/2021

Horário: 19h00min

	Nome Completo	Assinatura
1	FERNANDO XAVIER RIBEIRO	[Assinatura]
2	EDSON C. RODRIGUES	[Assinatura]
3	NATIA M. MDT	[Assinatura]
4	Caetano Wilson de Oliveira Lourenço	[Assinatura]
5	[Assinatura]	[Assinatura]
6	Keila Inai de C. Jones	[Assinatura]
7	DAVID SALVADOR	[Assinatura]
8	Carlos Henrique Maia Braga	[Assinatura]
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		



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.



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.



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;



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 dezanove dias do mês de novembro de dois mil e dezanove.


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 07/2022 – JUR/lfca

Data: 07/02/2022

De: Luís Flávio C. Alves – Diretor Jurídico

Para: Guilherme Reis Maciel – Diretor Legislativo

Ref.: Projeto de Lei Executivo nº 004/2022

Exmo. Sr. Presidente.

O Projeto de Lei Executivo em epígrafe visa alterar dispositivos da Lei Municipal nº 5.018, de 19 de novembro de 2019, que regulamenta o Loteamento de Acesso Controlado.

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.



LUIS FLAVIO CÉSAR ALVES
Diretor Jurídico