



## LEI MUNICIPAL Nº 5.724, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024

**Dispõe sobre a Concessão de Direito Real de Uso, de área pertencente à Municipalidade, para a Associação de Moradores do Loteamento Residencial com acesso controlado, Jardim Panorama, 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 o Poder Executivo autorizado a efetuar a outorga da Concessão de Direito Real de Uso, das áreas pertencentes à Municipalidade, abaixo descrita e caracterizada, à Associação de Moradores do Loteamento de Acesso Controlado Jardim Panorama, associação civil sem fins lucrativos, com sede na Rua: Dos Canários, nº 468, Jardim Panorama, Guaratinguetá, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 57.351.276/0001-31, a saber:

Ruas: 22.607,29 m<sup>2</sup> - 19.278 %

Áreas Verdes: 13.143,03 m<sup>2</sup> – 11.208%

Preservação: 860,00 m<sup>2</sup> – 0,734 %

Parágrafo único. A Associação Civil de Proprietários de Imóveis, titulares de direito ou moradores do Loteamento de Acesso Controlado serão os responsáveis por 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.

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 (vinte) anos, podendo ser prorrogada, a critério do Poder Executivo, por igual período.

Parágrafo único. Será passível de revogação antecipada pela Administração Municipal, total ou parcialmente, quando existente motivo relevante, sem direito a qualquer espécie de indenização.

Art. 3º As vias de circulação, área verde e área de preservação, referidas no Art. 1º desta Lei, deverão ser utilizadas pela concessionária para transformação de Loteamento Comum e Loteamento com acesso controlado, nos termos da Lei Municipal nº 5.018 de 19 de novembro de 2019.

Art. 4º O acesso principal ao Loteamento de Acesso Controlado deverá ter dotado de portaria com guarita, cancelas, correntes ou similares para controle da entrada de pessoas e veículos visando a garantia da segurança dos moradores, sendo obrigatório a permissão do acesso a qualquer pessoa, desde que devidamente identificada.

Parágrafo único. O projeto da portaria deverá ser protocolado através de Processo Administrativo contendo: projeto, memoriais e demais documentos, que serão objeto de análise e posterior aprovação pela Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Habitação.



Lei Municipal nº 5.724/2024 – continuação.

Art. 5º 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 do veículo e do condutor maior de idade com;

III - O acesso de servidores públicos, 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;

§ 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 É vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 6º 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 – implantação de acesso devidamente autorizado pela Secretaria de Mobilidade Urbana;

II – implantação de construção de Portaria com guarita;

III – todo o perímetro deverá ser circundado 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;

IV – a associação de moradores será responsável pela manutenção e conservação das áreas verdes, arborização, poda de árvores e outros, plantando e cuidando de espécies conforme orientação da Secretaria de Meio Ambiente;

V – a associação de moradores deverá solicitar autorização junto a Secretaria de Meio Ambiente para corte de qualquer espécie de árvore;

VI – a associação de moradores será responsável pela variação e limpeza geral das ruas, áreas verdes, praças, portaria, sede, entre outras áreas comuns;

VII – a associação de moradores será responsável pela manutenção e conservação de todo o sistema viário;

VIII – a associação de moradores será responsável pela manutenção e conservação e melhoria de toda infraestrutura do loteamento, existente ou que venha a ser implantada;

IX – a associação de moradores deverá efetuar os serviços de limpeza das ruas, áreas verdes, área de preservação, praças, rotatórias, áreas comuns e conservação dos muros existentes na extensão do Loteamento;

X – a associação de moradores deverá efetuar a coleta e destinação do lixo domiciliar ao para o local fora do perímetro do Loteamento destinado a coleta pela municipalidade;



Lei Municipal nº 5.724/2024 – continuação.

XI – a associação de moradores será responsável pela manutenção e conservação de todas as áreas públicas do Loteamento inerentes a segurança e serviços públicos, concedidas enquanto vigorar a concessão, a partir da data da edição do respectivo Termo concessório;

XII - não alterar a finalidade da concessão;

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

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

XV – fazer constar, nos títulos aquisitivos, que os adquirentes respeitarão as regras de uso dos bens públicos concedidos, estabelecidas no Termo de Concessão;

XVI - atender, fielmente, às normas e exigências dos Poderes Públicos.

Parágrafo único. A iluminação das vias públicas permanecerá sob a responsabilidade da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá.

Art. 7º Findo o prazo estabelecido no art. 2º e não prorrogada a concessão, deverá a concessionária entregar a área à Municipalidade, com todas as benfeitorias realizadas, sem qualquer direito de retenção e indenização, e independentemente de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial.

Art. 8º Formalizada a concessão de direito real de uso, nos moldes previstos nesta Lei, com a lavratura do Termo de Concessão, deverá a concessionária, proceder o respectivo registro na matrícula do imóvel concedido.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE GUARATINGUETÁ, aos dezoito dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e quatro.

  
MARCUS AUGUSTIN SOLIVA  
Prefeito Municipal

  
Jcny Allan Silva do Amaral  
Secretário Municipal da Administração

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