



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 1.517, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2022.

Dispõe sobre a regularização de Loteamentos de Acesso Controlado, fechados irregularmente, no âmbito do Município de Mogi Guaçu e dá outras providências.

O VICE-PREFEITO EM EXERCÍCIO NO CARGO DE PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MOGI GUAÇU:

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte **LEI COMPLEMENTAR**:

Art. 1º Loteamento de Acesso Controlado é a modalidade de loteamento, definida no § 8º do artigo 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, bem como, pela Lei Estadual nº 16.879, de 20 de dezembro de 2018.

Parágrafo único. A regularização do fechamento irregular dos loteamentos devidamente aprovados, poderá ser realizada sob a forma de Loteamento de Acesso Controlado, nos termos da presente Lei Complementar.

Art. 2º A regularização de que trata a presente Lei Complementar, pode ser requerida pela Associação de Proprietários/Moradores devidamente constituída, cujos loteamentos o fechamento já esteja consolidado.

§ 1º Os loteamentos sujeitos à regularização aqui tratada, são aqueles identificados no Anexo Único desta Lei Complementar.

§ 2º Os loteamentos não indicados no Anexo Único, e que tenham a intenção de fechamento, deverão se enquadrar no § 3º, do artigo 69 da Lei Ordinária nº 766, de 04 de janeiro de 1971 e alterações, sendo aprovado por Decreto do Poder Executivo Municipal.

§ 3º O prazo para se requerer a regularização como Loteamento de Acesso Controlado é de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação da presente Lei Complementar, prorrogáveis mediante Decreto.

Art. 3º Observadas as disposições das normas legais citadas no artigo 1º da presente Lei Complementar, é facultado ao Poder Executivo Municipal aprovar, mediante ato administrativo, loteamentos para fins urbanos com controle de acesso, desde que:

I - Haja a expedição de licença para esse tipo de empreendimento e a outorga de instrumento de concessão ou permissão de uso das áreas públicas internas ao perímetro do loteamento com controle de acesso, precedida de audiência pública e licitação;

II - Seja outorgada a concessão ou a permissão de uso referidas no inciso I a título oneroso à Associação dos Proprietários/Moradores legalmente constituída, pelos titulares de direitos sobre os lotes e que contenha dentre os seus objetivos a representação comunitária de seus membros.

§ 1º Para fins desta Lei Complementar, consideram-se ônus da concessão ou da permissão os itens relacionados neste parágrafo, os quais constituem obrigações às associações referidas no inciso II deste artigo, que executarão de forma suplementar as atividades do Poder Público e de seus concessionários:

a) manutenção e conservação das áreas internas correspondentes às calçadas, parques, praças, sistema viário e áreas verdes;

b) controle de acesso às áreas fechadas do loteamento, portaria, vigilância e comunicação externa;

c) despesas com o fechamento do loteamento;

d) garantia do acesso e da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas prestadoras de serviços públicos e que zelam por segurança e bem-estar da população.

6



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

§ 2º É lícito às Associações dos Proprietários/Moradores referidas no inciso II deste artigo cobrar dos respectivos beneficiários dos serviços, sejam estes associados ou não, pela contrapartida relativa à prestação dos serviços e demais ônus assumidos de forma suplementar ao ente público para sua execução.

Art. 4º Ao aprovar a regularização do projeto de loteamento com controle de acesso, o Poder Executivo Municipal fica automaticamente autorizado a outorgar o instrumento de concessão de direito real de uso ou permissão de uso a Associação dos Proprietários/Moradores, referido no inciso I e II do artigo 3º, da presente Lei Complementar, o qual deve ser averbado no competente registro de imóveis na matrícula do loteamento.

Parágrafo único. A concessão ou permissão de uso a que se refere a presente Lei Complementar será por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pelo Poder Público, se houver necessidade devidamente comprovada e sem implicar em ressarcimento de qualquer benfeitoria existente.

Art. 5º Considera-se regular o controle de acesso licenciado em loteamentos aprovados até o início da vigência da Lei Estadual nº 16.879, de 20 de dezembro de 2018, desde que sua implantação tenha respeitado os termos da licença concedida.

Art. 6º A representação dos titulares de direitos sobre os lotes do empreendimento, ativa ou passiva, judicial ou extrajudicial, perante o Poder Executivo Municipal ou suas concessionárias de serviços públicos, é exercida pela Associação dos Proprietários/Moradores, nos termos da Lei Estadual nº 16.879, de 20 de dezembro de 2018.

Art. 7º A concessão 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.

Parágrafo único. 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.

Art. 8º A regularização de que trata a presente Lei Complementar, seguirá as seguintes etapas:

I - Etapa 01: Instauração de procedimento administrativo a partir do requerimento a ser protocolado pela Associação de Proprietários/Moradores, solicitando a viabilidade para regularização do fechamento como Loteamento de Acesso Controlado, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

a) Certidão atualizada da matrícula do loteamento em questão, com prazo máximo de validade de 30 (trinta) dias de sua expedição;

b) Projeto urbanístico do loteamento, constando a delimitação do fechamento existente, informações acerca das áreas públicas que se encontram externas ou internas ao fechamento, localização de guaritas;

c) Indicação dos logradouros nela contidos e do seu contorno imediato;

II - Etapa 02: Após emissão, pela Municipalidade, do ofício de aptidão, deverão ser apresentados:



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

- Municipalidade;
- a) Projeto urbanístico do loteamento, conforme adequações solicitadas pela
 - b) Memorial descritivo das modificações;
 - c) Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) do profissional habilitado e registrado na Prefeitura Municipal;
 - d) Estatuto Social da Associação dos Proprietários/Moradores;
 - e) Ata de nomeação do presidente da Associação dos Proprietários/Moradores;
 - f) Indicar os adquirentes dos lotes atingidos pela alteração;
 - g) Demais projetos complementares, porventura solicitados pela Municipalidade.

III - Etapa 03: Após análise da documentação pertinente, deverá ser firmado o Termo de Assunção de Obrigações com Garantia Real, para posterior expedição e publicação do Decreto de Regularização de Fechamento como Loteamento de Acesso Controlado.

IV - Etapa 04: Após a publicação do Decreto, a Associação dos Proprietários/Moradores promotora da regularização deverá apresentar, à municipalidade, num prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a averbação do Decreto na matrícula do loteamento, podendo haver prorrogação deste prazo mediante a apresentação de nota de devolução emitida pelo cartório de registro de imóveis competente.

V - Etapa 05: Execução de obras de adequação, num prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da publicação do Decreto, de acordo com o cronograma físico-financeiro apresentado e aprovado pela municipalidade, bem como de acordo com os projetos aprovados e o Termo de Compromisso firmado com a municipalidade.

Art. 9º A regularização de fechamento como Loteamento de Acesso Controlado para fins residenciais ou não residenciais, deverá possuir as seguintes características:

I - Ser, em parte ou todo, de seu perímetro, cercado ou murado, com ou sem lotes externos à porção fechada;

II - Os novos empreendimentos não poderão interromper nenhuma via arterial, coletora ou local existente, projetada ou a ser prolongada (ou diretriz viária) ao tempo da implantação nos loteamentos já existentes, salvo parecer fundamentado da Secretaria de Obras e Mobilidade, evidenciando o não prejuízo ao tráfego em razão de vias adjacentes suficientes.

III - Os empreendimentos existentes não poderão sofrer qualquer prejuízo, interrupção, em nenhuma de suas vias internas, arterial, coletora ou local existente, de qualquer espécie ou natureza.

IV - Será admitida a construção de guaritas/portarias e coberturas no canteiro central e na via de circulação de acesso ao mesmo, mediante permissão de uso;

V - As áreas institucionais poderão localizar-se internamente à porção fechada, mediante compensação ou pagamento do preço público de utilização, sem prejuízo de uso pela municipalidade a qualquer momento, quando se encerrará a concessão ou permissão de uso.

VI - Os espaços livres de uso público (áreas institucionais, áreas verdes ou sistema de lazer) e o sistema viário (vias de circulação) que estiverem localizados dentro porção fechada, serão objeto da concessão ou permissão de uso.

Parágrafo único. As construções existentes correspondentes às guaritas ou portarias, deverão ser apresentadas em peças técnicas próprias, dentro do mesmo requerimento, para a competente regularização.

8



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

Art. 10. Serão de responsabilidade dos proprietários dos lotes, na figura da Associação dos Proprietários/Moradores, as despesas correspondentes:

I - Obras de fechamento e adequações, conforme solicitado pela municipalidade, para regularização como Loteamento de Acesso Controlado;

II - Manutenção e poda das árvores constantes nas vias públicas, das áreas verdes e Áreas de Preservação Permanente - APP, que se localizarem internas ao fechamento;

III - Manutenção e conservação da pavimentação das vias públicas internas ao fechamento e de entrada e saída;

IV - Manutenção da sinalização de segurança de trânsito e identificação das vias internas ao fechamento e de entrada e saída;

V - Limpeza das vias públicas internas ao fechamento e de entrada e saída;

VI - Manutenção e conservação do sistema de escoamento de águas pluviais internas, posteriores ao fechamento.

VII - A responsabilidade pela manutenção das calçadas ou áreas verdes no entorno do loteamento, contíguos aos loteamentos, que lhes compõem o fechamento;

VIII - Garantir o não impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Parágrafo único. A coleta, remoção e destino final do lixo serão realizados pelo Município ou concessionária, dentro da porção fechada diretamente ou em local interno ou externo destinado especificamente para tal fim, e cobrados os respectivos tributos, nos termos da legislação específica.

Art. 11. No caso de indeferimento, ou da Associação de Proprietários/Moradores omitir-se na prestação dos serviços de manutenção, ou ainda, se houver desvirtuamento na utilização das áreas públicas internas, o Município de Mogi Guaçu os assumirá.

Parágrafo único. Na hipótese do caput deste artigo, as obras e serviços serão executados pelo Município, cabendo à Associação dos Proprietários/Moradores o ressarcimento de seus custos.

Art. 12. Os loteamentos que já possuem concessão administrativa de uso, outorgadas mediante Lei Municipal anterior, e que mantenham as características enunciadas na presente, deverão promover a regularização, por meio de publicação de novo Decreto como ato de regularização de Loteamento de Acesso Controlado, aprovando as respectivas peças técnicas de fechamento, portarias, guaritas e coberturas do loteamento, expedido pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, nos termos da presente Lei Complementar, sendo inexigível a licitação.

Art. 13. O prazo máximo para o interessado atender a um despacho exarado em processos administrativos de que trata esta Lei Complementar, é de 20 (vinte) dias contados a partir do primeiro dia útil subsequente à data do recebimento da comunicação do referido despacho.

§ 1º O prazo estabelecido no "caput" deste artigo poderá ser prorrogado por até 30 (trinta) dias, desde que solicitado por escrito pelo interessado e tenha parecer favorável da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

§ 2º O não atendimento ao despacho, no prazo estabelecido no "caput" deste artigo, implicará no indeferimento do processo administrativo.

Art. 14. Do indeferimento do pedido, caberá recurso dirigido ao Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, no prazo de 20 (vinte) dias, contados a partir do primeiro dia útil subsequente ao recebimento da resposta do pedido protocolado.

8



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

Art. 15. Em caso de descumprimento pelo Loteamento Fechado de Acesso Controlado das normas aqui previstas, mormente quanto à proibição de acesso de não residentes, ser-lhes-ão aplicadas sanções, quer de advertência e multas, as quais serão definidas por Decreto emanado pelo Poder Executivo Municipal, sendo a pena máxima o desfazimento do fechamento do loteamento de acesso controlado.

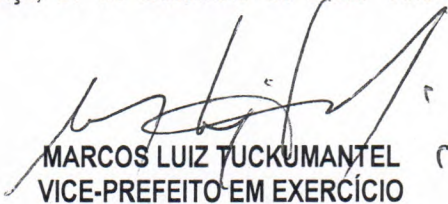
Parágrafo único. O presente regramento atinge a todos os loteamentos já regulares e a regularizar.

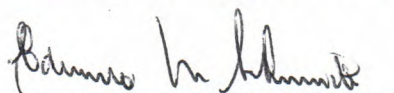
Art. 16. É dever dos não residentes no loteamento de acesso controlado se identificar devidamente, para cadastro ou não, através de documento de identificação com foto, para que haja o devido controle e assim garantir o acesso.

Art. 17. As despesas com a execução da presente Lei Complementar correrão por conta de verbas próprias do orçamento vigente, suplementadas, se necessário.

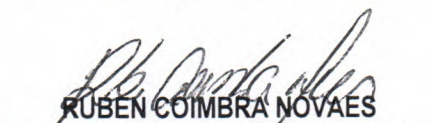
Art. 18. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Mogi Guaçu, 27 de Dezembro de 2022. "Ano 145º da Fundação do Município, em 09 de Abril de 1877".


MARCOS LUIZ TUCKUMANTEL
VICE-PREFEITO-EM EXERCÍCIO


EDUARDO MANFRIN SCHIMDT
SEC. MUN. PLAN. DES. URBANO

Encaminhada à publicação na data supra.


RUBEN COIMBRA NOVAES
CHEFE DE GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO ÚNICO A QUE SE REFERE O § 2º DO ART. 2º DA LEI COMPLEMENTAR Nº 1.517/2022.

Identificação dos loteamentos implantados regularmente, cujo perímetro foi posteriormente fechado, nos termos do artigo 4º da Lei Estadual nº 16.879, de 20 de dezembro de 2018.

- 01 – PORTAL FLAMBOYANT, autorizado pelo Decreto nº 3.927/1990.
- 02 – JARDIM SANTA MÔNICA II, autorizado pela Lei nº 4.395/2007.
- 03 – JARDIM SANTA MÔNICA I, autorizado pela Lei nº 4.727/2012.
- 04 – RESIDENCIAL VILLAGE DA SERRA, autorizado pela Lei nº 5.031/2016.
- 05 – RESIDENCIAL VALE VERDE, autorizado pela Lei Complementar nº 1.368/2018.
- 06 – JARDIM SANTA MÔNICA III, autorizado pela Lei Complementar nº 1.407/2000.