



**Prefeitura Municipal de Boa Esperança do Sul - SP**

C.N.P.J. 46.717.104/0001-12

Praça João Pessoa, n.º 409 – Centro – CEP 14.930-000

Fone: (16) 3326 4020 – Fax (16) 3326 4029

**LEI N.º 1.123, DE 23 DE NOVEMBRO DE 2021.**

*“Dispõe sobre a regulamentação de loteamentos de acesso controlado no Município de Boa Esperança do Sul nos moldes da lei de âmbito nacional n.º 13.465/2017 e dá outras providências.”*

**JOSÉ MANOEL DE SOUZA**, Prefeito do Município de Boa Esperança do Sul, Estado de São Paulo, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele promulga e sanciona a seguinte lei:

**Art. 1º** - Essa lei tem por finalidade regulamentar os Loteamentos Fechados, que com a publicação dessa Lei passam a denominar-se Loteamento de Acesso Controlado, de modo a permitir, mediante prévia autorização do Poder Público Municipal, nos termos desta legislação e de suas futuras regulamentações, o acesso controlado ao tráfego de pedestres e de veículos, mediante identificação dos seus condutores, em loteamentos que se encontrarem marcados ou murados por qualquer elemento.

**Art. 2º** - Constitui Loteamento de Acesso Controlado a modalidade de loteamento cercado cujo controle de acesso é regulamentado por ato do Poder Público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos não residentes devidamente identificados ou cadastrados.

**CAPÍTULO I**

**DA INSTITUIÇÃO DE NOVOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO**

**Art. 3º** - A instituição de novos Loteamentos de Acesso Controlado somente será permitida na área de expansão urbana ou perímetro urbano isolado do município de Boa Esperança do Sul.

**Art. 4º** - Para a constituição do Loteamento de Acesso Controlado deverá ser previamente constituída uma Associação de Proprietários, pessoa jurídica na modalidade associação



**Prefeitura Municipal de Boa Esperança do Sul - SP**

C.N.P.J. 46.717.104/0001-12

Praça João Pessoa, n.º 409 – Centro – CEP 14.930-000

Fone: (16) 3326 4020 – Fax (16) 3326 4029

civil sem fins lucrativos, que represente no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um dos proprietários de lotes e, deve ainda ser comprovado que esta convocou previamente, de forma expressa, todos esses proprietários para participarem de assembleia com finalidade específica para deliberação quanto ao cercamento do loteamento, tendo obtido aprovação de uma maioria para tanto, ou seja, de no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na sessão;

**I** — É exclusivamente da Associação de Proprietários a responsabilidade pela manutenção dos bens e execução dos serviços públicos na área cercada com controle de acesso;

**II** - O representante da Associação de Proprietários deve protocolar junto à Prefeitura Municipal pedido de possibilidade de cercamento, que deverá ser instruído com cópia de Ata de Assembleia devidamente registrada cuja pauta específica seja a deliberação dos proprietários para tanto, conforme previsto no caput, além dos seguintes documentos:

- a) Planta da área a ter seu cercamento regularizado, com indicação de suas divisas e confrontantes, das áreas verdes, áreas de lazer, área institucional e das vias públicas, bem como de todos os lotes existentes dentro do perímetro a ser cercado, nos moldes dos projetos urbanísticos dos loteamentos;
- b) Memorial descritivo da área a ser cercada;
- c) Prova da constituição de entidade jurídica representante dos proprietários da área em questão.

**Art. 5º** - Quando da instituição do cercamento, as áreas verdes e de lazer, as vias de circulação fechadas e, excepcionalmente, as áreas institucionais, serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado à Associação de Proprietários, que ficará responsável pela sua manutenção e pelos serviços que necessitarem ser prestados.

**Art. 6º** - A permissão de uso bem como a autorização para o cercamento da área poderão ser revogados a qualquer momento pela Poder Público Municipal, sem qualquer ressarcimento ou indenização, seja a quem for e a que título for.





**Prefeitura Municipal de Boa Esperança do Sul - SP**

C.N.P.J. 46.717.104/0001-12

Praça João Pessoa, n.º 409 – Centro – CEP 14.930-000

Fone: (16) 3326 4020 – Fax (16) 3326 4029

**Art. 7º** - Fica a o Poder Público Municipal autorizado a regulamentar o uso de que trata o artigo anterior, por meio de permissão, nos seguintes termos:

- I** — A permissão de uso será feita somente a Associação de Proprietários que preencher os requisitos exigidos por essa lei;
- II** — A permissão de uso e a aprovação do Loteamento de Acesso Controlado serão formalizadas por meio decreto do Poder Executivo;
- III** — É inerente à permissão de uso a transferência à Associação de Proprietários de todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;
- IV** — É terminantemente proibido a utilização dos bens públicos para fins diversos daqueles para os quais foram criados;

**Art. 8º** - Será de inteira responsabilidade da Associação de Proprietários as seguintes obrigações, dentre outras que se fizerem necessárias para perfeita manutenção do que for público:

- I** — Serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;
- II** — Manutenção das áreas verdes e de lazer com roçada de grama e outros;
- III** — Manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
- IV** - A coleta e remoção de lixo domiciliar na área cercada, acondicionando-os em sacos plásticos apropriados, que deverão ser depositado em caçamba anexa à via pública externa ao loteamento.
  - a)** Na divisa da via pública poderá ser construído um abrigo em local apropriado para tanto, onde o lixo poderá ser depositado pelo lado interno do loteamento e seu recolhimento, em coleta pública, será feito pelo lado externo;
  - b)** A construção do abrigo deverá ser aprovada pelo Poder Público Municipal, e preferencialmente deverá abrigar caçambas padronizadas que facilita seu recolhimento por caminhões especializados.
- V** - Manutenção e conservação da iluminação pública, mesmo quando se tratar de rede elétrica subterrânea com iluminação ornamental;
- VI** - Garantir a ação e acesso de modo livre e desimpedido às autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.



**Prefeitura Municipal de Boa Esperança do Sul - SP**

C.N.P.J. 46.717.104/0001-12

Praça João Pessoa, n.º 409 – Centro – CEP 14.930-000

Fone: (16) 3326 4020 – Fax (16) 3326 4029

§1º. Os serviços de manutenção da área pública cercada, bem como o modo de uso dos bens públicos deverão ser identificados por Termo de Compromisso firmado pela Associação dos Proprietários, onde identificar-se-ão todos os detalhes técnicos e operacionais dos serviços a serem executados, o modo e a frequência com que esses serviços serão prestados, bem como a forma com que se dará utilização dos bens públicos, sempre de acordo com os fins para quais foram criados, devendo referido Termo ser apresentado e aprovado pelo Poder Público Municipal antes da expedição do decreto aprovando a regularização do loteamento.

§2º. Eventuais obras de melhoria a serem executadas nos espaços públicos internos à área cercada deverão ser precedidas de solicitação por parte da Associação de Proprietários, mediante ofício ao órgão municipal competente, acompanhado dos projetos técnicos e memorial descritivo, devendo o referido órgão, em caso de deferimento, indicar um responsável técnico para o acompanhamento da execução de tais obras.

§3º. A implantação e manutenção de paisagismo e melhorias em geral das áreas verdes e de lazer, sob responsabilidade da Associação de Proprietários, deverão ser submetidas à prévia aprovação e fiscalização do departamento de engenharia do Município.

**Art. 9** - Caberá ao Poder Público Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

**Art. 10** - Quando a Associação de Proprietários se omitir na prestação de serviços e/ou houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, o Poder Público Municipal assumi-los-á, determinando a imediata cassação da permissão de uso dos bens públicos e da aprovação do fechamento do loteamento, bem como a retirada, pelos proprietários, de todos os benefícios implementados.

**Parágrafo único.** A retirada de benefícios, tais como cercamentos, portarias e outros, será de inteira responsabilidade dos proprietários e correrão às suas expensas no prazo determinado pelo Poder Público Municipal, sob pena da Administração fazer às suas





**Prefeitura Municipal de Boa Esperança do Sul - SP**

C.N.P.J. 46.717.104/0001-12

Praça João Pessoa, n.º 409 - Centro - CEP 14.930-000

Fone: (16) 3326 4020 - Fax (16) 3326 4029

custas, inscrevendo em dívida ativa os valores despendidos, acrescido de multa por descumprimento no importe de 20% (vinte por cento) do valor gasto.

**Art. 11** - O acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes nas respectivas áreas fechadas deve ser garantido mediante simples identificação, não podendo ocorrer restrição à entrada e circulação.

**Parágrafo único.** Para fins de identificação dos entrantes, a Associação de Proprietários poderá construir guaritas nas entradas do loteamento fechado, desde que dentro do alinhamento dos muros.

**Art. 12** - As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação Proprietários.

**Art. 13** - As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas pela legislação urbanística municipal, no que couber, especialmente no que se refere à zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

**Art. 14** - Após a publicação do decreto autorizando a criação do Loteamento e regulamentando a permissão de uso, a utilização das áreas públicas internas do loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes e encargos da permissão, poderá ser objeto de regulamentação própria pela entidade representada pela Associação de Proprietários, enquanto perdurar a referida permissão.

**Parágrafo único.** A fim de dar a devida publicidade ao Termo de Compromisso, para que todos os futuros adquirentes, nas alienações; ou credores, na constituição de direitos reais sobre esses lotes, possam tomar conhecimento das obrigações assumidas pelos proprietários, a Associação deverá providenciar, com base nos disposto na parte final do art. 246 da Lei dos registros Públicos, a averbação do Termo de Compromisso na matrícula do Cartório de Registro Imobiliário onde o loteamento foi registrado.



**Prefeitura Municipal de Boa Esperança do Sul - SP**

C.N.P.J. 46.717.104/0001-12

Praça João Pessoa, n.º 409 – Centro – CEP 14.930-000

Fone: (16) 3326 4020 – Fax (16) 3326 4029

**Art. 15** - Quando da descaracterização do Loteamento de Acesso Controlado com a abertura ao público das áreas que foram objeto de permissão de uso, haverá a reintegração automática às vias públicas do sistema viário e do sistema de áreas verdes e de lazer existentes, bem como de todas as benfeitorias executadas, sem qualquer ônus à Municipalidade.

**Parágrafo único.** Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso segundo esta lei, o Poder Público Municipal mediante notificação por escrito poderá fazê-lo imediatamente, não cabendo à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente efetuadas ou por quaisquer outros investimentos que porventura tenham sido realizados.

**Art. 16** - O loteamento que na data da publicação dessa Lei estiver cercado ou murado, no seu todo em parte, de modo a restringir o acesso de pessoas e veículos, poderá ter essa restrição regularizada, passando então a ser reconhecido como sendo um Loteamento de Acesso Controlado, desde que cumpra os requisitos necessários para a instituição de um novo loteamento previsto no capítulo I, bem como os demais abaixo especificados:

- I** — Estar regularmente aprovado em todos os órgãos públicos que se fizer necessário, bem como estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- II** — O cercamento não esteja obstruindo ou interferindo no trânsito de ruas e avenidas que façam ligação com outros loteamento e vias;
- III** — Estar devidamente constituída a área institucional, nos termos previstos em lei.

**Art. 17** — Essa lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Boa Esperança do Sul, 23 de Novembro de 2021.

  
**JOSÉ MANOEL DE SOUZA**  
Prefeito Municipal