

Minuta de Proposta de

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XXXX, DE XX DE XXXXXXXXXX DE 2023

“Dispõe sobre a regulamentação de autorização de acesso controlado de pedestres e condutores de veículos, não residentes de condomínios de lotes, devidamente cadastrado”, atendendo ao que indica a lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e dá outras providências.”

ROGÉRIO LINS, Prefeito do Município de Osasco, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER - que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga 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 ou em fase de implantação.

Art. 3º. Observadas as disposições das normas legais citadas no artigo 1º da presente lei, 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 de direito real de uso ou permissão de uso das áreas públicas internas ao perímetro do loteamento com controle de acesso, sendo inexigida a licitação;

II - Seja outorgada a concessão de direito real de uso ou a permissão do direito de uso referidas no inciso I a título oneroso ou gratuito 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.

Comentado [DCS1]: Da maioria simples (50% + 1)

§ 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 supra, 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;

§ 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 de direito real de uso 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.

§1º. 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.

§2º. O requerimento referido no parágrafo anterior deverá ser respondido pela administração pública ou por suas concessionárias de serviços públicos no prazo de até 90 (noventa) dias contados do protocolo, entendido o silêncio como negatividade de utilidade e serviços públicos enumerados no requerimento.

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 no protocolo geral da prefeitura, 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 levantamento, estudos e parecer favorável da Secretaria Executiva de Licenciamento, Cadastro Imobiliário e Controle de Uso do Solo, e da Secretaria de Transporte e da Mobilidade Urbana, do ofício de aptidão para sua emissão, deverão ser apresentados:

- a)** Projeto urbanístico do loteamento, conforme adequações solicitadas pela Municipalidade;
- 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)** 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: Execução de obras de adequação, num prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da emissão da autorização, 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 - O conjunto não poderá interromper nenhuma via arterial, coletora ou local existente, projetada ou a ser prolongada (ou diretriz viária); salvo parecer fundamentado da Secretaria de Transportes e Mobilidade Urbana, evidenciando o não prejuízo ao tráfego em razão de vias adjacentes suficientes.

III - Será admitida a construção de guaritas/portarias e coberturas no canteiro central e na via de circulação de acesso ao mesmo, devendo a mesma ser objeto de permissão de uso.

IV - 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 do loteamento, 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.

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

III - Conservação e limpeza das vias públicas internas ao fechamento e de entrada e saída;

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

V - Manutenção e conservação do sistema de escoamento de águas pluviais internas ao fechamento, bem como, dos externos até a interligação com o sistema público ou até os mananciais que estão interligados, limitando-se até a via pública adjacente;

VI - A responsabilidade pela manutenção das calçadas ou áreas verdes no entorno do loteamento, contíguos aos loteamentos, que lhes compõem o fechamento; **IX** - Outros serviços e obras internos necessários; **X** - 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, 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 Osasco assumirá os mesmos, determinando a perda do caráter de Loteamento de Acesso Controlado, cuja adequação (abertura do loteamento) deverá ocorrer num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de retirada das benfeitorias, dos fechamentos, portarias e outros.

Art. 12. Quando o Município de Osasco determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, tais obras e serviços serão de responsabilidade da Associação de Proprietários/Moradores. Parágrafo único. Em caso de não cumprimento do estabelecido no "caput" deste artigo, as obras e serviços serão executados pelo Município, cabendo à Associação dos Proprietários/Moradores o ressarcimento de seus custos.

Art. 13. Os loteamentos que já possuem autorização para portaria fechada, e que mantenham as características enunciadas no presente, deverão promover a regularização, mediante publicação de nova autorização 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 Executiva de Licenciamento, Cadastro Imobiliário e Controle de Uso do Solo, nos termos da presente lei.

Art. 14. Os pedidos de fechamento de portaria fechada não concluídos até a publicação desta lei, ficam automaticamente indeferidos, tendo suas Associações de Proprietários/Moradores, que promover a regularização nos termos da presente Lei Complementar.

Art. 15. O prazo máximo para o interessado atender a um despacho exarado em processos administrativos de que trata esta Lei Complementar, é de 30 (trinta) dias contados a partir da data 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 Executiva de Licenciamento, Cadastro Imobiliário e Controle de Uso do Solo.

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

Art. 16. O prazo máximo para o interessado solicitar reconsideração de despacho ou de indeferimento, exarados em processos administrativos de que trata esta lei, é de 30 (trinta) dias contados a partir da data da comunicação do indeferimento do pedido.

Parágrafo único: Do indeferimento do pedido formulado através de processo administrativo, caberá no máximo 1 (um) pedido de reconsideração, endereçado ao Secretário Executivo de Licenciamento, Cadastro Imobiliário e Controle de Uso do Solo.

Art. 17. 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. 18. 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. 19. O Poder Executivo, poderá baixar atos necessários para a fiel regulamentação da presente Lei Complementar.

Art. 20. As despesas com a execução da presente lei, correrão por conta de verbas próprias do orçamento vigente, suplementadas, se necessário.

Art. 21. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando todas as disposições que forem em contrário.