



LEI Nº 3.332, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2016

Dispõe sobre a regulamentação de loteamento fechado no Município de Santa Rita do Passa Quatro e dá outras providências.

DR.LEANDRO LUCIANO DOS SANTOS, Prefeito Municipal da Estância Climática de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1.º - Os loteamentos devidamente aprovados pelo Município de Santa Rita do Passa Quatro e que atenderem aos pré-requisitos desta lei poderão implementar as intervenções definidas a seguir, com o objetivo de promover a maior segurança de seus moradores através da criação de mecanismos para controle e/ou monitoramento do acesso às vias públicas internas ao loteamento:

I - Instalação de guaritas e/ou portaria para identificação de visitantes, as quais poderão ser instaladas nas vias de acesso ao loteamento e ocupar o canteiro central e/ou parte das calçadas, desde que garantido espaço adequado para circulação de pedestres e veículos;

II - Fechamento parcial do perímetro do loteamento, através de muros ou cerca;

III - Fechamento de ruas internas ao loteamento, desde que existam alternativas adequadas para garantia do fluxo de trânsito local e sua integração à malha viária externa;

IV - Instalação de equipamentos eletrônicos para monitoramento das vias internas e adjacentes ao loteamento.

Art. 2.º - Os espaços livres de uso público (áreas verdes e/ou sistema de lazer) que estiverem localizados dentro porção fechada do loteamento serão objeto de permissão de uso, a ser concedida pelo Poder Público para a Associação de Proprietários de Lote.

§ 1.º - O loteador deverá constituir uma Associação de Proprietários de Lote, na forma de pessoa jurídica sem fins lucrativos, com estatuto que defina de forma precisa a responsabilidade da Associação pela manutenção dos espaços públicos que sejam objeto de permissão de uso, bem como pela manutenção das instalações autorizadas no projeto de fechamento.



§ 2.º - A outorga da permissão de uso 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.

§ 3.º - Se, por razões urbanísticas, for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso, segundo esta lei, não caberá à Associação dos Proprietários de Lote qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 3.º - A outorga da permissão de uso e a licença para a execução das obras previstas no art. 1.º deverão ser solicitadas pelo loteador, antes da obtenção do termo de conclusão das obras.

§ 1.º - Juntamente com a solicitação, o loteador deverá apresentar projeto com memorial descritivo das intervenções que serão implementadas e planta urbanística em escala 1:1000.

§ 2.º - O decreto de concessão da outorga da permissão de uso e autorização para a execução das obras será expedido pelo Poder Executivo após aprovação do projeto apresentado, desde que:

I - Seja garantida a integração do loteamento ao sistema viário existente ou projetado, atendendo a mobilidade urbana;

II - No máximo 50% (cinquenta) das áreas verdes estejam dentro do perímetro fechado do loteamento;

III - Áreas institucionais estejam fora do perímetro fechado;

IV - Os lotes que estejam dentro do perímetro fechado sejam de uso exclusivamente residencial.

§ 3.º - Havendo indeferimento do pedido para aprovação do fechamento do loteamento, o ato deverá ser motivado e fundamentado de acordo com razões técnicas apontadas pelos órgãos competentes.

§ 4.º - A Associação de Proprietários de Lote deverá, no prazo de noventa dias após sua emissão, com base no disposto na parte final do art. 246 da Lei dos Registros Públicos, solicitar a averbação da outorga da permissão de uso na matrícula do Serviço de Registro Imobiliário em que o loteamento foi registrado.

§ 5.º - O loteador é obrigado a dar ciência explícita aos primeiros compradores dos lotes sobre as condições estabelecidas pelo decreto que concedeu a outorga da Permissão de Uso de Bens Públicos e permitiu o fechamento do loteamento, o que poderá ser feito



através de cláusulas específicas no Contrato de Compromisso de Compra e Venda ou através de aditivo a este contrato.

Art. 4.º - Serão de responsabilidade dos proprietários dos lotes as despesas correspondentes aos serviços públicos e à manutenção das áreas públicas a seguir:

I - manutenção e poda das árvores das áreas verdes internas;

II - manutenção das áreas de lazer internas;

III - manutenção das portarias, guaritas e demais intervenções autorizadas, conforme o decreto citado no § 2.º do art. 3.º.

Art. 5.º - Se a Associação de Proprietários de Lote omitir-se na prestação dos serviços de manutenção ou houver desvirtuamento na utilização das áreas públicas, a Prefeitura os assumirá, determinando a perda do caráter de loteamento fechado.

Parágrafo único - Uma vez determinada pela Prefeitura, a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, será de responsabilidade da Associação de Proprietários de Lote, a qual assumirá integralmente os custos gerados pelas obras. Se os serviços não forem executados nos prazos determinados pela Prefeitura, esta os realizará e cobrará as despesas da Associação dos Proprietários de Lote, podendo inscrever os valores devidos em dívida ativa, se houver inadimplência

Art. 6.º - Será garantida a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança, serviços e bem-estar da população.

Art. 7.º - O acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes nas respectivas áreas internas do loteamento deve ser garantido mediante simples identificação, não podendo ocorrer restrição à entrada e circulação.

Art. 8.º - Após a publicação do decreto de outorga de permissão de uso, a utilização das áreas objeto da permissão, respeitados os dispositivos legais vigentes e encargos da permissão de uso, poderão ser objeto de regulamentação própria pela Associação de Proprietários de Lote, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

Parágrafo único - A fim de dar a devida publicidade ao Regulamento Interno do Uso dos Bens Públicos, 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 no disposto na parte final do art. 246 da Lei dos Registros Públicos, a averbação do regulamento na matrícula do Serviço de Registro Imobiliário no qual o loteamento foi registrado.



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além
das terras do jequitibá”*

Art. 9.º- As Associações de Proprietários de Lote terão a obrigação de afixar em lugar visível, na(s) entrada(s) do loteamento fechado, placa(s) com os seguintes dizeres:

(denominação do loteamento)

PERMISSÃO DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO (n.º e data), NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (n.º e ano), OUTORGADA À (razão social da Associação, CNPJ e/ou Inscrição Municipal).

Art. 10 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 11 - Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Passa Quatro, 22 de dezembro de 2016.

**DR.LEANDRO LUCIANO DOS SANTOS
PREFEITO MUNICIPAL**

Publicada nesta Prefeitura Municipal, aos 22 de dezembro de 2016.

**LUIZ CARLOS CUAIO
CHEFE DE GABINETE**