



# Prefeitura da Estância Turística de Barra Bonita

Estado de São Paulo

## LEI Nº 3.191 DE 05 DE OUTUBRO DE 2016.

AUTORIZA O FECHAMENTO DE LOTEAMENTOS MEDIANTE CONCESSÃO DE USO DAS ÁREAS PÚBLICAS NO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BARRA BONITA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**GLAUBER GUILHERME BELARMINO,**  
**Prefeito da Estância Turística de Barra Bonita, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei,**  
FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou

e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

### CAPÍTULO I

#### OBJETIVO

**Art. 1º** - Constitui objetivo primordial da presente Lei a permissão de fechamento de loteamentos, transmitindo aos respectivos moradores os ônus de conservação e manutenção das áreas públicas que serão objeto de cessão de uso, evitando a sua degradação.

**Art. 2º** - Visando alcançar o objetivo da presente Lei, o Poder Executivo poderá autorizar o fechamento de loteamentos implantados no Município, desde que antes seja autorizado pela Câmara Municipal, passando o acesso em tais locais ser controlado e os usuários devidamente identificados.

**Parágrafo único** - O controle de acesso e a identificação dos usuários serão de inteira responsabilidade da entidade representativa dos proprietários responsável pelo loteamento, nos termos da presente Lei.

### CAPÍTULO II

#### CONCEITOS

**Art. 3º** - Para os fins desta Lei, conceitua-se loteamento fechado aquele que, após autorização legislativa, seja passível de fechamento no todo ou em parte do seu perímetro devidamente cercado, compreendendo as seguintes situações:



# Prefeitura da Estância Turística de Barra Bonita

Estado de São Paulo

**I** - Loteamento convencional devidamente implantado, que venha a tornar-se fechado, total ou parcialmente, nos termos da presente Lei;

**II** - Loteamento convencional devidamente implantado, fisicamente fechado, total ou parcialmente, passível de regularização nos termos da presente Lei,

**III** - Loteamento convencional a ser implantado no Município que deverá observar as disposições constantes na legislação Federal, Estadual e o previsto no Plano Diretor Municipal, bem como o disposto na presente Lei para requerer o fechamento total ou parcial.

**§ 1º** - Entende-se por parcial, o fechamento de rua sem saída, conjunto de ruas contidas no mesmo loteamento, ou ainda o fechamento de parte do loteamento desde que não haja prejuízo da malha viária e do trânsito dos demais proprietários do local.

**§ 2º** - Os loteamentos implantados poderão requerer o fechamento total ou parcial, de acordo com as características e particularidades do loteamento, observado sempre o disposto na presente Lei.

**Art. 4º** - Entende-se por entidade representativa dos proprietários as associações sem fins lucrativos, juridicamente constituídas nos termos do Artigo 53 e seguintes do Código Civil, com objetivo primordial de representar os proprietários dos lotes, assumindo os encargos inerentes ao fechamento, nos termos previsto na presente Lei.

## CAPÍTULO III

### DAS REGRAS PARA O FECHAMENTO

#### SEÇÃO I

### DAS CONDIÇÕES PARA O FECHAMENTO

**Art. 5º** - Constitui condições básicas para o fechamento do loteamento nos termos da presente Lei:

**I** - Contar o loteamento com aprovação dos órgãos competentes e o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis, bem como prévia autorização legislativa;



# Prefeitura da Estância Turística de Barra Bonita

Estado de São Paulo

**II** - Estar concluídas todas as obras de infraestruturas inerentes à implantação;

**III** - Que os lotes respeitem o zoneamento mínimo permitido para o local;

**IV** - A existência de entidade representativa dos proprietários dos lotes, juridicamente constituída em forma de associação sem fins lucrativos;

**V** - Que o fechamento não prejudique o sistema viário do Município,

**VI** - Que a entidade representativa dos proprietários dos lotes arcará com todas as despesas e ônus decorrentes do fechamento das vias públicas e da outorga de utilização privativa, inclusive com a conservação e manutenção dessas vias e dos serviços públicos existentes, sendo de responsabilidade e às suas expensas, a conservação da pavimentação, conservação de calçadas, coleta de lixo, varrição, capinação, jardinagem, sinalização e segurança.

## **SEÇÃO II**

### **DO REQUERIMENTO**

**Art. 6º** - O pedido para fechamento do loteamento, bem como regularização será devidamente protocolado na Prefeitura Municipal e submetido à autorização legislativa e à análise da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, sendo esta última com prazo de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo único** - O indeferimento de pedido deverá ser devidamente justificado e fundamentado.

## **SEÇÃO III**

### **DA FORMALIZAÇÃO DA CONCESSÃO DE USO**

**Art. 7º** - A concessão de uso dar-se-á por meio de Decreto, a ser emitido após a aprovação do requerimento solicitando o fechamento do loteamento.



# Prefeitura da Estância Turística de Barra Bonita

Estado de São Paulo

**Art. 8º** - O Decreto a ser emitido, além dos termos convencionais, conterà:

**I** - Identificação completa da entidade representativa dos proprietários à qual se efetivará a concessão;

**II** - Descrição dos bens públicos envolvidos na concessão;

**III** - Os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos outorgados, bem como a necessidade de autorização específica da Administração Municipal para qualquer outra utilização dessas áreas;

**IV** - A possibilidade de revogação da concessão a qualquer tempo, sem direito a indenização, observadas as exigências previstas para o ato, constantes na presente Lei;

**V** - A obrigação da entidade em controlar o acesso no loteamento, bem como realizar a identificação das pessoas.

**Parágrafo único** - A concessão de uso outorgada será averbada no Cartório de Registro de Imóveis, na matrícula do loteamento, às expensas da entidade concessionária.

## SEÇÃO IV

### DA CONCESSÃO DE USO

**Art. 9º** - Todas as áreas públicas e as vias de circulação, compreendidas no perímetro interno do loteamento a ser fechado serão objeto de prévia autorização legislativa e serão realizadas através de concessão de uso.

**Art. 10** - A concessão de uso das áreas públicas será por tempo indeterminado, sendo passível de revogação a qualquer tempo a juízo da Administração Municipal, mediante processo administrativo que garanta a concessionária ampla defesa.

**§ 1º** - O ato do Poder Executivo que decidir pela revogação da concessão de uso somente terá efeito após a efetiva confirmação pelo Poder Legislativo, através de votação em plenário, com aprovação da maioria absoluta dos membros da câmara.



# Prefeitura da Estância Turística de Barra Bonita

Estado de São Paulo

**§ 2º** - Concluindo pela revogação da cessão de uso, a entidade cessionária, não terá direito a qualquer espécie de indenização ou ressarcimento por benfeitorias.

**Art. 11** - A concessão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação somente será outorgada a entidade representativa dos proprietários dos imóveis compreendidos no perímetro a ser fechado, constituída sob a forma de pessoa jurídica, responsável pela administração das áreas internas, com a explícita definição dessa responsabilidade no instrumento de constituição, ou através de ata aprovada em assembleia geral especialmente convocada para esse fim.

**Art. 12** - Com o deferimento do pedido e a publicação do decreto fica alterada a categoria dos bens públicos situados no loteamento fechado, passando de bens de uso comum para bens públicos de uso específico.

**Art. 13** - As áreas públicas não poderão ser desafetadas, sendo apenas objeto de concessão com obrigação de conservação e manutenção pela entidade representativa dos proprietários.

**Art. 14** - Caso a entidade resolva fazer alguma construção na área pública objeto da concessão, deverá requerer previamente autorização do Município, ficando o início das obras condicionado à devida autorização.

**Parágrafo único** - As edificações erigidas em áreas públicas não serão passíveis de indenização pelo Município, caso ocorra à revogação da permissão, ou a necessidade de demolição para utilização pelo Município.

## **CAPÍTULO IV**

### **DOS ENCARGOS DECORRENTES DO FECHAMENTO**

**Art. 15** - Todos os ônus decorrentes da manutenção e conservação das áreas objeto da concessão serão de inteira responsabilidade dos proprietários dos lotes, os quais assumirão através da entidade representativa dos proprietários os seguintes encargos:



# Prefeitura da Estância Turística de Barra Bonita

Estado de São Paulo

**I** - Os serviços de manutenção e poda de árvores e arborização, exceto quando sobre a rede pública que deverá ser solicitada à empresa concessionária de energia elétrica;

**II** - A manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

**III** - A coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositada na portaria onde houver coleta pública de resíduos sólidos;

**IV** - A limpeza e conservação das vias públicas;

**V** - A prevenção de sinistros;

**VI** - Fazer requerimentos direto à empresa concessionária de energia elétrica para manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

**VII** - Solicitar diretamente à empresa concessionária de água e esgoto a execução de serviços de manutenção nas redes;

**VIII** - Abertura de vias e respectiva terraplanagem, precedidas de autorização do Município;

**IX** - A prevenção de erosão em todo o terreno e particularmente em rampas e taludes;

**X** - Sistema completo de drenagem das águas pluviais;

**XI** - Sistema de distribuição de água potável e de coleta de esgoto sanitário até sua conexão com as redes públicas no limite da área objeto da concessão, ou sistemas autônomos de abastecimento de água e tratamento de esgoto, em caso de inexistência de redes públicas nas proximidades do loteamento;

**XII** - Rede de energia elétrica domiciliar e pública, com capacidade efetiva de atendimento da demanda;

**XIII** - A defesa e fiscalização de danos ambientais, com a imediata denúncia aos órgãos responsáveis;

*B*

*20*



# Prefeitura da Estância Turística de Barra Bonita

Estado de São Paulo

**XIV** - A efetiva defesa das áreas públicas objeto da concessão, evitando degradação, invasão, ocupação irregular, com a imediata denúncia por escrito protocolada na Prefeitura;

**XV** - Desenvolvimento de programas de educação ambiental aos moradores do loteamento, com palestras e cursos;

**XVI** - Aplicação de programas de incentivo a coleta seletiva de resíduos, priorizando a política da reciclagem,

**XVII** - Demais serviços de caráter público, que se fizerem necessários, excetuando os considerados essenciais, como saúde, segurança pública e educação.

**§ 1º** - A entidade representativa dos proprietários, a fim de dar cumprimento às obrigações dispostas neste artigo, poderá firmar, sob sua inteira responsabilidade, convênios ou contratos com empresas privadas, fundos de financiamentos ou demais.

**§ 2º** - A assunção da responsabilidade de conservação e manutenção prevista no "caput" não isenta os proprietários do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos lotes.

**Art. 16** - Caso a entidade representativa deixe de cumprir os encargos assumidos ficará com o Município o direito de expedir a devida notificação, com a imediata abertura do procedimento administrativo para apurar a possibilidade de revogação da concessão.

## CAPÍTULO V

### DOS DIREITOS E DEVERES DA ENTIDADE REPRESENTATIVA DOS PROPRIETÁRIOS

**Art. 17** - A entidade representativa dos proprietários ficará responsável pelo controle de acesso da área fechada, bem como pela devida identificação das pessoas que desejam acessar as dependências do loteamento fechado, responsabilizando-se pelas despesas decorrentes, incluindo sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação.



# Prefeitura da Estância Turística de Barra Bonita

Estado de São Paulo

**Art. 18** - A entidade representativa dos proprietários deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que desejarem entrar no loteamento no exercício de suas atribuições legais.

**Art. 19** - As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificação nos lotes deverão atender às exigências definidas em Lei Municipal.

**§ 1º** - Caso a entidade representativa dos proprietários tenha Regulamento de Obras, devidamente aprovado em assembleia geral, estabelecendo parâmetros para edificação nas dependências do loteamento fechado, tais regras deverão ser observadas pela Prefeitura, para aprovação do projeto de construção, desde que sejam mais restritivas que as previstas na legislação municipal.

**§ 2º** - Ocorrendo o previsto no parágrafo 1º do presente artigo, o interessado deverá providenciar a anuência prévia da entidade representativa dos proprietários, nos projetos de edificação, antes de ser protocolado na Prefeitura.

**§ 3º** - A entidade ficará responsável em enviar para a Prefeitura cópia do Regulamento de Obras devidamente aprovado em assembleia, com o fim de ficar arquivado na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 20** - Após a publicação do decreto autorizando o fechamento e de outorga da concessão de uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da entidade representativa dos proprietários, enquanto perdurar a citada concessão de uso.

**Art. 21** - Deverá a entidade representativa dos proprietários, solicitar ao Cartório de Registro de Imóveis onde ocorreu o registro do loteamento, que seja averbado o decreto de fechamento do loteamento, constando todos os encargos assumidos pelos proprietários dos lotes através da entidade representativa, para fins de publicidade do ato.





# Prefeitura da Estância Turística de Barra Bonita

Estado de São Paulo

## CAPÍTULO VI

### DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 22** - Os procedimentos exigidos na presente Lei, poderão ser regulamentados através do Decreto do Poder Executivo.

**Art. 23** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 24** - Revogam-se todas as disposições em contrário.

Prefeitura da Estância Turística de Barra Bonita,  
05 de outubro de 2016.

O Prefeito,

**GLAUBER GUILHERME BELARMINO**

Publicada no átrio desta Prefeitura, nesta data.

**ANTONIO SERGIO PERASSOLI FILHO**

Diretor do Departamento de Gestão de  
Documentos