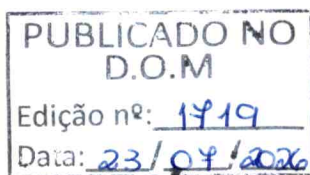




Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 7.771, DE 23 DE JULHO DE 2026



"REGULAMENTA O ART. 6º DA LEI Nº 1.892, DE 13 DE DEZEMBRO DE 2021, PARA DISCIPLINAR O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE PEDIDO DE APROVAÇÃO DE PORTARIAS E ESTRUTURAS DE CONTROLE DE ACESSO EM RESIDENCIAIS FECHADOS CONSOLIDADOS NO MUNICÍPIO DE CAJAMAR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

KAUÃN BERTO SOUSA SANTOS, Prefeito do Município de Cajamar, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, especialmente as contidas no artigo 62, §3º, incisos II e IV da Lei Orgânica do Município de Cajamar.

Considerando a competência municipal para o ordenamento territorial, o controle do uso e ocupação do solo e a disciplina do sistema viário local;

Considerando a Lei nº 1.892, de 13 de dezembro de 2021, que dispõe sobre a Regularização de Loteamentos Fechados no Município de Cajamar;

Considerando que o art. 6º determina que as portarias edificadas nos loteamentos fechados consolidados serão objeto de análise e aprovação pela Administração Municipal;

Considerando a necessidade de uniformizar, dar transparência e segurança jurídica ao procedimento administrativo de análise e aprovação formal das portarias existentes em residenciais fechados consolidados;

Considerando os documentos que instrui o Processo Administrativo nº 1.097/2026.

DECRETA:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Este Decreto regulamenta o art. 6º da Lei nº 1.892, de 13 de dezembro de 2021, e disciplina o procedimento administrativo de aprovação de portarias, pórticos, guaritas, cancelas, clausuras, fechamentos perimetrais e demais estruturas destinadas ao controle de acesso em residenciais fechados consolidados no Município de Cajamar.

Art. 2º Para os fins deste Decreto, considera-se:

I - residencial fechado consolidado: o núcleo urbano, loteamento, conjunto de loteamentos ou área residencial funcionalmente integrada que, na data de publicação da Lei nº 1.892/2021, já possuía portaria, pórtico, guarita, cancela, clausura ou outro mecanismo material de controle de acesso, ainda que pendente de aprovação formal;



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 7.771/2026- fls. 02

II - estrutura de controle de acesso: a portaria, pórtico, guarita, cancela, cabine, fechamento ou equipamento similar implantado para disciplinar a entrada e saída de pessoas e veículos;

III - área de abrangência: o perímetro territorial efetivamente atendido pela estrutura de controle de acesso, podendo compreender um único loteamento, mais de um loteamento contíguo, loteamento acrescido de vias internas funcionalmente integradas ou conjunto residencial consolidado de identificação própria;

IV - interessado: a associação de moradores, entidade representativa regularmente constituída, administrador responsável, ou grupo de proprietários legitimado na forma do art. 5º da Lei nº 1.892, de 13 de dezembro de 2021.

Art. 3º A aprovação de que trata este Decreto não cria nova modalidade de parcelamento do solo, não implica em alteração registraria, não substitui licenças, autorizações ou anuências exigidas por legislação específica, e não autoriza a restrição absoluta ao acesso de pedestres ou condutores não residentes, observado o disposto na Lei nº 1.892, de 13 de dezembro de 2021.

CAPÍTULO II

DOS RESIDENCIAIS CONSOLIDADOS APTOS AO PEDIDO

Art. 4º Ficam reconhecidos, para fins de admissibilidade do pedido administrativo previsto neste Decreto, como residenciais fechados consolidados aptos à formulação de requerimento de aprovação de portaria, sem prejuízo da análise técnica, os seguintes residenciais:

I - Reserva Colina Verde;

II - Scorpions Village;

III - Chácaras do Rosário;

IV - CapitalVille;

V - Mais Viver Cajamar;

VI - Serra dos Cristais.

§1º O reconhecimento previsto no caput possui natureza exclusivamente administrativa e procedimental, não equivalendo à aprovação automática do pedido, nem mesmo ao reconhecimento irrestrito de conformidade urbanística, ambiental, registrária ou patrimonial.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 7.771/2026- fls. 03

§2º A aprovação dependerá da instrução completa do processo administrativo, da análise técnica dos órgãos competentes e da verificação de compatibilidade com a legislação municipal e demais normas aplicáveis.

Art. 5º O residencial não constante do rol do art. 4º poderá apresentar pedido administrativo de aprovação formal de portaria, desde que comprove, mediante documentos e demais elementos técnicos idôneos:

I - a existência material de portaria ou estrutura de controle de acesso anterior à publicação da Lei nº 1.892, de 13 de dezembro de 2021;

II - a consolidação fática da área residencial;

III - a delimitação da respectiva área de abrangência;

IV - a legitimidade do requerente na forma deste Decreto e da Lei Municipal nº 1.892/2021.

Parágrafo único. A comprovação de que trata este artigo poderá ser feita, entre outros meios, por fotografias datadas, imagens aéreas, contratos, atas associativas, boletos de manutenção, documentos fiscais, projetos pretéritos, ofícios, croquis, cadastros municipais, declarações técnicas ou quaisquer outros elementos admitidos em direito.

CAPÍTULO III DA LEGITIMIDADE E DO REQUERIMENTO

Art. 6º O pedido de aprovação de portaria para fins de continuidade do controle de acesso poderá ser formulado:

I - pela associação de moradores ou entidade representativa do residencial; ou

II - por requerimento subscrito por, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos proprietários dos lotes abrangidos, nos termos do art. 5º da Lei Municipal nº 1.892/2021.

Art. 7º O requerimento deverá ser protocolado perante a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico e deverá conter:

I - qualificação completa do requerente;

II - indicação do residencial e de sua área de abrangência;

III - exposição fundamentada do histórico de consolidação;

IV - pedido expresso de aprovação da portaria e das estruturas de controle de acesso existentes ou a adequar;



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 7.771/2026- fls. 04

V - declaração de ciência de que a aprovação tratada neste Decreto não equivale, por si só, à outorga de concessão de uso ou à autorização para restrição absoluta ao acesso de pedestres ou condutores não residentes.

CAPÍTULO IV DOS DOCUMENTOS E ELEMENTOS TÉCNICOS

Art. 8º O pedido de adequação deverá observar, no que couber, a documentação mínima prevista no parágrafo único do art. 4º da Lei nº 1.892, de 13 de dezembro de 2021, devendo ser instruído com:

- I - requerimento;
- II - projeto de aprovação da construção do pórtico, da portaria ou de estruturas similares implantadas a fim de permitir o acesso;
- III - memorial descritivo;
- IV - ART ou RRT do responsável técnico pelo projeto;
- V - matrícula do loteamento.

Art. 9º Além dos documentos previstos no art. 8º deste Decreto, o processo administrativo deverá conter, sempre que aplicável:

- I - planta de situação e implantação, com delimitação da área de abrangência, indicação das vias, acessos, equipamentos, áreas públicas, áreas verdes, áreas institucionais, corpos d'água e demais elementos relevantes;
- II - levantamento fotográfico atualizado das estruturas existentes;
- III - croqui operacional do controle de entrada e saída de veículos, pedestres, prestadores de serviço e visitantes;
- IV - memorial justificativo demonstrando a data aproximada de implantação da portaria e a consolidação do residencial;
- V - estatuto, ata de eleição e CNPJ da associação ou entidade representativa, quando houver;
- VI - abaixo-assinado ou documentos comprobatórios de anuência, quando o pedido não for formulado por associação;
- VII - certidão ou documento equivalente de numeração predial ou identificação municipal da área, quando existente;
- VIII - declaração do responsável técnico quanto à segurança, funcionalidade e compatibilidade da estrutura;



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 7.771/2026- fls. 05

IX - indicação de eventuais interferências em vias, passeios, drenagem, sinalização, áreas verdes, áreas institucionais, lagos, APPs ou outros bens públicos;

X - plano de adequações, se aplicável;

Art. 10. O projeto a ser apresentado deverá conter, no mínimo:

I - planta baixa, cortes, fachadas e localização da portaria, guarita, cancelas, muros, gradis, pórticos e equipamentos correlatos;

II - indicação de dimensões, materiais, acessos, recuos e sistema de circulação interna e externa;

III - solução para entrada e saída de veículos, inclusive de emergência, carga, serviços e visitantes;

IV - solução para circulação de pedestres, inclusive acessibilidade;

V - previsão de sinalização viária e de segurança;

VI - demonstração de que o controle de acesso não inviabiliza o ingresso de não residentes, mediante identificação ou cadastramento, nos termos da lei;

VII - indicação de eventual necessidade de remoção, relocação ou adequação de elementos existentes;

VIII - identificação do profissional responsável e respectiva ART/RRT.

CAPÍTULO V DA ANÁLISE TÉCNICA

Art. 11. Protocolado o pedido, a Secretaria Municipal competente promoverá a autuação do processo e a análise preliminar da documentação.

§1º Verificada insuficiência documental, o interessado será intimado para complementar o processo no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável mediante justificativa.

§2º O não atendimento da intimação no prazo fixado poderá acarretar o arquivamento do pedido, sem prejuízo de nova apresentação.

Art. 12. A análise de mérito deverá considerar, entre outros aspectos:

I - a consolidação fática do residencial;

II - a compatibilidade da estrutura com a segurança viária e a mobilidade urbana;

III - a preservação do acesso a serviços públicos e de emergência;



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 7.771/2026- fls. 06

IV - a compatibilidade com áreas públicas, áreas verdes, áreas institucionais, lagos, ruas ou similares;

V - a adequação técnica do projeto apresentado;

VI - a observância da Lei nº 1.892, de 13 de dezembro de 2021, no que aplicável, e da legislação urbanística, ambiental e edilícia.

CAPÍTULO VI DA DECISÃO ADMINISTRATIVA

Art. 13. Concluída a instrução, os autos serão encaminhados à Secretaria Municipal de Governo, cabendo ao Chefe do Executivo decidir motivadamente pelo:

I - deferimento do pedido;

II - deferimento com exigência de adequações;

III - indeferimento.

Art. 14. A decisão favorável deverá indicar, de forma expressa:

I - o residencial abrangido;

II - delimitação do perímetro;

III - as estruturas aprovadas;

IV - as obrigações de adequação, quando houver;

V - a ressalva de que a aprovação não substitui a concessão de uso, quando esta for juridicamente exigível;

VI - a ressalva de que a aprovação não autoriza uso diverso das áreas públicas eventualmente abrangidas.

Art. 15. Poderá ser formalizado termo administrativo complementar, ou outro instrumento cabível, para fixação de obrigações técnicas, prazos de adequação, e demais condicionantes pertinentes.

CAPÍTULO VII DAS OBRIGAÇÕES DO INTERESSADO

Art. 16. O interessado beneficiado com a aprovação deverá:

I - executar ou manter o fechamento e a portaria de acordo com o projeto aprovado;



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 7.771/2026- fls. 07

- II - promover as adequações determinadas pela Administração;
- III - garantir acesso de pedestres e condutores não residentes mediante identificação ou cadastramento simples, vedada restrição absoluta;
- IV - assegurar livre acesso aos agentes públicos, concessionárias de serviços públicos, equipes de emergência e fiscalização;
- V - manter a estrutura em condições adequadas de segurança, conservação e funcionamento;
- VI - afixar cópia do alvará municipal em local visível ao público;
- VII - cumprir rigorosamente as disposições da LGPD;
- VIII - abster-se de exigir dados excessivos, desproporcionais ou dissociados da finalidade de controle de acesso, especialmente aqueles que não se revelem indispensáveis à identificação do visitante ou à segurança da área objeto de autorização. ✓
- IX - abster-se de condicionar a identificação de acesso à coleta biométrica;

Art. 17. Para fins de Controle de Acesso previsto neste Decreto, a identificação de pedestres, visitantes, prestadores de serviço, entregadores e condutores não residentes deverá limitar-se aos dados pessoais mínimos necessários à segurança e à regularidade do ingresso, observados os princípios da finalidade, adequação, necessidade e segurança no tratamento de dados pessoais, podendo ser coletados, conforme a natureza do acesso e sempre de forma proporcional à finalidade de controle, os seguintes dados:

- I - nome completo;
- II - número do documento de identificação apresentado, total ou parcialmente, conforme procedimento interno adotado;
- III - identificação da unidade, endereço interno ou morador de destino;
- IV - nome do morador, possuidor ou responsável que ratificou o ingresso, quando cabível; ✓
- V - data e horário de entrada e, quando houver controle de saída, data e horário de saída; ✓
- VI - placa do veículo, quando o acesso se der por meio de veículo automotor;
- VII - indicação da finalidade do acesso, quando necessária à segurança do residencial.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 7.771/2026- fls. 08

CAPÍTULO VIII DA REVOGAÇÃO, CASSAÇÃO E PERDA DE EFICÁCIA

Art. 18. A aprovação formal poderá ser revista, suspensa, cassada ou declarada sem efeito, assegurado o contraditório e a ampla defesa, quando:

- I - constatada falsidade documental;
- II - descumpridas as exigências ou condicionantes impostas;
- III - verificada utilização da aprovação para finalidade diversa da autorizada;
- IV - houver restrição indevida de acesso;
- V - sobrevier incompatibilidade com o interesse público, devidamente fundamentada.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19. Os processos já em andamento na data da publicação deste Decreto poderão ser adequados às suas disposições, mediante notificação do interessado para complementação documental, quando necessária.

Art. 20. Os casos omissos serão avaliados pela Secretaria Municipal competente, com fundamento na Lei nº 1.892, de 13 de dezembro de 2021, neste Decreto e na legislação aplicável, cabendo a decisão final ao Chefe do Poder Executivo.

Art. 21. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Cajamar, 23 de julho de 2026.

KAUÃN BERTO SOUSA SANTOS
Prefeito Municipal

LEANDRO MORETTE ARANTES
Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico

Publicado no Diário Oficial do Município e arquivado em pasta própria, no local de costume.

LUCIANA MARIA COELHO DE JESUS STELLA
Secretaria Municipal de Governo