

Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 1.892, DE 13 DE DEZEMBRO DE 2021



"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS FECHADOS NO MUNICÍPIO DE CAJAMAR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

DANILO BARBOSA MACHADO, Prefeito do Município de Cajamar, Estado de São Paulo, no uso das atribuições legais, **FAÇO SABER** que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a presente Lei.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- **Art. 1º** Esta Lei estabelece normas para a regularização de Loteamentos Urbanos Fechados no Município.
 - Art. 2° Para fins desta lei define-se por:
 - I- Loteamento: é a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou de prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
 - II- Loteamento Fechado: é a subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, ou a formação de sítios de recreio, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento das vias existentes, devendo ser essa gleba murada em todo seu perímetro de modo a manter sob controle o tráfego de veículos estranhos aos moradores, tendo no máximo duas vias públicas de acesso ao loteamento;
 - III- Área de Uso Institucional: é aquela destinada à implantação de equipamentos de utilidade pública;
 - IV-Áreas Verdes: são os espaços destinados à manutenção ou implantação de vegetação e praças para fins de preservação ou recreio.

Parágrafo único. O acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes nas respectivas áreas fechadas é garantido mediante simples identificação ou cadastramento, não podendo, em nenhuma hipótese ocorrer restrição a esse acesso.

CAPÍTULO II DO LOTEAMENTO FECHADO

Art. 3º O Loteamento Fechado caracteriza-se pela vedação de todo o seu perímetro, controle do acesso aos lotes e pela outorga de concessão de uso das vias de circulação, praças e outros logradouros ou espaços livres, aplicando-se todas as disposições legais vigentes para a implantação de loteamento.

Q



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 1.892/2021- fls. 2

SEÇÃO I DO PEDIDO DE ADEQUAÇÃO

Art. 4º O loteador ou o responsável pela administração e gerenciamento do loteamento terá um prazo de 180 dias, a contar da data de publicação desta lei, para apresentar o pedido de adequação, sendo possível sua prorrogação por igual período, mediante solicitação e justificativa.

Parágrafo único. O pedido de adequação deve ser instruído através de processo administrativo, contendo os seguintes documentos:

- I- Requerimento;
- II- Projeto de aprovação da construção do pórtico ou similares implantados a fim de permitir o acesso
- III- Memorial descritivo;
- IV- ART/RRT do responsável técnico pelo projeto;
- V- Matrícula do loteamento.

SEÇÃO II DO CONTROLE DE ACESSO

- **Art. 5º** O controle de acesso de que trata a presente Lei, será autorizado pelo Executivo Municipal, mediante requerimento subscrito por 70% (setenta por cento) dos proprietários dos lotes do loteamento ou pela respectiva Associação dos Moradores.
- **Art. 6º** As Portarias edificadas nos Loteamentos Fechados consolidados, a fim de garantir o controle de acesso, serão objeto de análise e aprovação pela Administração Municipal.

SEÇÃO III DA CONCESSÃO DE USO

- **Art. 7º** Para os fins previstos nesta Lei, fica o Executivo Municipal autorizado a outorgar concessão de uso das vias de circulação, praças e outros logradouros públicos ou espaços livres ao proprietário do loteamento, a qual será obrigatoriamente transferida por este a uma sociedade civil constituída inicialmente por ele e por todos os adquirentes dos lotes.
- § 1º A transferência da concessão de uso de que trata este artigo deverá ocorrer no prazo improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da formalização da outorga realizada pelo Executivo Municipal.

The of



Drefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 1.892/2021- fls. 3

- § 2º A referida concessão de uso não se aplicará aos loteamentos cujas vias de circulação deem acesso a outros loteamentos, lagos, ruas ou similares.
- **Art. 8º** O Executivo Municipal outorgará concessão de uso das vias de circulação, praças e logradouros ou espaços livres do Loteamento Fechado, nos termos do artigo 25, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, alterada pela Lei Federal nº 8.883, de 8 de junho de 1994 e obedecidas as seguintes exigências:
 - I- o loteador ou sucessor deverá instituir pessoa jurídica para gerenciar o funcionamento da concessão a que alude este artigo;
 - indicação no pedido de diretrizes desta modalidade de loteamento, bem como apresentação de minuta do regulamento de uso e manutenção dos equipamentos comunitários;
 - III- aprovado o Loteamento Fechado, após o seu registro em Cartório de Registro de Imóveis, os interessados deverão solicitar por requerimento à Prefeitura a outorga da concessão a que se refere o "caput" deste artigo;
 - IV- do instrumento de concessão de uso deverão constar, obrigatoriamente, os encargos dos bens públicos objeto da concessão que ficarão por conta do concessionário;
 - V- o concessionário fica obrigado a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive relativas à lavratura e registro do competente instrumento;
 - VI- desempenhar serviços de conservação de vias públicas internas, coleta de lixo e outros que lhe sejam delegados pela Prefeitura Municipal;
 - VII- comprovar o cumprimento do § 2º do art. 7º desta lei.

Parágrafo único. A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino das áreas objeto da concessão, o descumprimento das condições estatuídas nesta lei ou nas cláusulas que constarem do Instrumento de Concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, revertendo as áreas à disponibilidade do Município, incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nelas construídas sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for, perdendo o loteamento a qualificação de fechado, devendo imediatamente se adequar aos loteamentos comuns.

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 1.892/2021- fls. 4

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- **Art. 9º** O loteador se obriga a fazer constar dos contratos de promessa de venda ou das escrituras de compra e venda dos lotes, a obrigatoriedade do adquirente em contribuir para a manutenção das vias, logradouros e espaços livres, bem como de assinar o regulamento que regerá esse uso.
 - Art. 10. O não cumprimento ao disposto nesta Lei acarreta:
 - I- a perda do caráter de Loteamento Fechado;
 - II- a abertura do Loteamento, sendo proibido o acesso controlado.
- **Art. 11.** Caso haja a descaracterização do empreendimento como Loteamento Fechado, as áreas abrangidas pela concessão passam a ter a utilização originária.
- **Art. 12.** O Poder Executivo regulamentará esta lei, no prazo de 90 (noventa) dias a contar de sua publicação.
 - Art. 13. Esta Lei entrará em vigor, na data de sua publicação.
- **Art. 14.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 1.179, de 3 de outubro de 2005, a Lei nº 1.572, de 20 de maio de 2014 e a Lei nº 1.615, de 16 de junho de 2015.

Prefeitura do Município de Cajamar, 13 de dezembro de 2021.

DANILO BARBOSA MACHADO Prefeito Municipal

LEANDRO MORETTE ARANTES
Secretário Municipal de Mobilidade e Desenvolvimento Urbano

Registrada e arquivada em pasta própria, no local de costume, na data supra.

LUCIANA MARIA COELHO DE JESUS STELLA Secretaria Municipal de Governo