



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA

Gabinete do Prefeito
Praça Marechal Deodoro, 44, Centro
Fone: (19) 3666-5555 3656-4410
www.mococa.sp.gov.br
secretaria.gabinete@mococa.sp.gov.br

CÂMARA MUNICIPAL - MOCOCA -		
PROTOCOLO		
NÚMERO	DATA	RÚBRICA
0327	06.3.18	<i>[Assinatura]</i>

Ofício nº 179/2018.

Mococa-SP, 05 de março de 2018.

Assunto: Encaminha Projeto de Lei.

Venho à presença de Vossa Excelência e dos Dignos Vereadores que compõem essa Egrégia Câmara Municipal, com o objetivo de encaminhar Projeto de Lei que **DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS FECHADOS COM ACESSO CONTROLADO NO MUNICÍPIO DE MOCOCA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Para melhor análise da proposta encaminhamos a justificativa anexa, que, diga-se de passagem, é parte integrante do Projeto de Lei ora apresentado.

Solicitamos que a presente proposta de Lei seja apreciada, discutida e ao final aprovada pelos Ilustres Vereadores.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência meus protestos de apreço e consideração.

[Assinatura]
WANDERLEY FERNANDES MARTINS JÚNIOR
Prefeito Municipal

Exma. Sra.
Elisângela Mazini Maziero Breganoli
Presidente da Câmara Municipal
Mococa - SP



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA

Praça Marechal Deodoro, 44, Centro

Fone: (19) 3666-5555 3656-4410

www.mococa.sp.gov.br

secretaria.gabinete@mococa.sp.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2018, DE ____ DE ____ DE 2018.

"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS FECHADOS COM ACESSO CONTROLADO NO MUNICÍPIO DE MOCOCA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

WANDERLEY FERNANDES MARTINS JÚNIOR,
Prefeito Municipal de Mococa, Estado de São Paulo,

FAÇO SABER que, a Câmara Municipal de Mococa, em sessão realizada no dia ____ de ____ de 2018, aprovou o Projeto de Lei Complementar nº ____/2018 e eu sanciono e promulgo a seguinte LEI:

Art. 1º. Os loteamentos que, na data da publicação desta Lei Complementar, comprovadamente, já estiverem fechados no seu todo ou em parte, por muro ou outro elemento de vedação de acesso, poderão ter seu fechamento regularizado desde que;

I – Já estivessem regularmente aprovados pelos órgãos públicos e registrados no Cartório de Registro de Imóveis;

II – seja providenciada, previamente, a regularização do parcelamento do solo, caso se trate de loteamento irregular;

III – o fechamento não obstrua ou interfira no trânsito de ruas ou avenidas que façam ligação com outros loteamentos ou outras vias;

IV – seja previamente constituída pessoa jurídica, na modalidade associação civil sem fins lucrativos, que represente, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos proprietários de lotes e, que esta comprove, previamente, que convocou, de forma expressa, todos os proprietários de lotes para participarem de assembleia com finalidade específica para deliberação quanto ao fechamento do loteamento, e que houve aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na assembleia;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA

Praça Marechal Deodoro, 44, Centro

Fone: (19) 3666-5555 3656-4410

www.mococa.sp.gov.br

secretaria.gabinete@mococa.sp.gov.br

V – a Associação de Proprietários responsabilize-se pela manutenção dos bens e execução dos serviços públicos na área fechada com controle de acesso;

VI – no prazo máximo de 2 (dois) anos, após a publicação desta Lei Complementar, a Associação de Proprietários protocole junto à Prefeitura Municipal, pedido de regularização de fechamento, que deverá ser instruído com cópia de Ata de Assembleia cuja pauta específica seja a deliberação dos proprietários pelo fechamento, nos termos do inciso IV, além dos seguintes documentos:

a) Planta da área a ter seu fechamento regularizado, com indicação de suas divisas e confrontantes, das áreas verdes e de lazer e das vias públicas, bem como de todos os lotes existentes dentro do perímetro fechado, nos moldes dos projetos urbanísticos dos loteamentos;

b) memorial descritivo da área a ser fechada;

c) prova da constituição de entidade jurídica representante dos proprietários da área em questão;

d) comprovação de que o loteamento já estava fechado, quando da publicação da presente Lei Complementar.

Art. 2º. Quando da regularização do fechamento, as áreas verdes e de lazer, as vias de circulação fechadas e, excepcionalmente, as áreas institucionais, serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado à Associação de Proprietários a qual ficará responsável pela manutenção das mesmas e pelos serviços a serem prestados conforme disposto no artigo 6º desta Lei Complementar.

§ 1º. A permissão de uso outorgada e o fechamento da área poderão ser revogados a qualquer momento pela Prefeitura Municipal, se houver interesse público, sem implicar em qualquer ressarcimento ou gerar indenização, seja a que título for.

§ 2º. Havendo indeferimento do pedido para regularização do fechamento de loteamento, o ato deverá ser motivado e fundamentado de acordo com razões técnicas apontadas pelos órgãos competentes.

§ 3º. Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar o uso de que trata o artigo 2º, por meio de permissão, nos seguintes termos:

I – a permissão de uso será outorgada à Associação de Proprietários, que represente, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos proprietários de lotes.

II – a permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizadas por decreto do Poder Executivo;

III – a outorga da permissão de uso deverá constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA

Praça Marechal Deodoro, 44, Centro

Fone: (19) 3666-5555 3656-4410

www.mococa.sp.gov.br

secretaria.gabinete@mococa.sp.gov.br

IV – no decreto de outorga da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;

V – deverá constar do mesmo decreto, que qualquer outra utilização das áreas públicas somente poderá ocorrer se houver objeto de autorização específica da Administração Direta da prefeitura Municipal, através do órgão competente.

Art. 4º. Para fins de regularização do fechamento de novo loteamento, quando for possível, no mínimo 50% (cinquenta por cento) do sistema de áreas verdes e de lazer deverá ficar externamente à área fechada e contígua a mesma.

Parágrafo Único. Quando não for possível o atendimento ao *caput* deste artigo, será admitida porcentagem menor ou mesmo a dispensa de área verde externa, a critério do órgão municipal competente.

Art. 5º. Na regularização de novo loteamento fechado, preferencialmente, as áreas institucionais deverão se situar externamente ao perímetro fechado, podendo ser autorizada a localização interna por deliberação técnica fundamentada do órgão municipal competente, mediante contrato de permissão de uso, ficando sua manutenção e limpeza sob responsabilidade da Associação dos Proprietários, até que a Prefeitura Municipais nelas implante equipamentos institucionais.

Parágrafo Único. Não serão admitidas construções e ou arborizações nas áreas institucionais sem prévia autorização do órgão municipal competente, tampouco qualquer benfeitoria que altere sua destinação.

Art. 6º Será de inteira responsabilidade da Associação de Proprietários a obrigação de desempenhar, dentre outros:

I – os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;

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 internamente à área fechada, o qual deverá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;

IV – limpeza das vias públicas;

V – prevenção de sinistros;

VI – manutenção e conservação da rede de iluminação pública que seja da responsabilidade da Prefeitura Municipal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA

Praça Marechal Deodoro, 44, Centro

Fone: (19) 3666-5555 3656-4410

www.mococa.sp.gov.br

secretaria.gabinete@mococa.sp.gov.br

VII - garantir a ação e acesso livres e desimpedidos das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

§ 1º. Os serviços de manutenção da área pública fechada deverão ser identificados por Termo de Compromisso firmado pela Associação dos Proprietários, onde identificar-se-ão todos os detalhes técnicos e operacionais dos serviços a serem executados, antes do decreto de regularização do loteamento fechado.

§ 2º. Eventuais obras de melhoria a serem executadas nos espaços públicos internos à área fechada deverão ser precedidas de solicitação de licença, por parte da Associação de Proprietários, mediante ofício ao órgão municipal competente, acompanhado dos projetos técnicos e memorial descritivo, devendo o referido órgão, no caso de deferimento, indicar um engenheiro fiscal para o acompanhamento da execução de tais obras.

§ 3º. A implantação e manutenção de paisagismo e melhorias em geral das áreas verdes e de lazer, sob responsabilidade da Associação de Proprietários, deverão ser submetidas à prévias aprovação e fiscalização do órgão ambiental do Município.

Art. 7º. Caberá à Prefeitura Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Art. 8º. Quando a Associação de Proprietários se omitir na prestação de serviços e/ou houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal assumirá, determinando a cassação da permissão de uso dos bens públicos e da aprovação do fechamento do loteamento.

Parágrafo único. A retirada de benefícios, tais como fechamentos, portarias e outros, será de responsabilidade dos proprietários e correrão às suas expensas. Se os serviços não forem executados nos prazos determinados pela Prefeitura, esta os realizará e cobrará as despesas da Associação de Proprietários, podendo inscrever os valores devidos em dívida ativa, se houver inadimplência.

Art. 9º. O acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes nas respectivas áreas fechadas deve ser garantido mediante simples identificação, não podendo ocorrer restrição à entrada e circulação.

Parágrafo único. Para fins de identificação dos entrantes, a Associação de Proprietários poderá construir guaritas nas entradas do loteamento fechado, desde que dentro do alinhamento dos muros.

huy



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA

Praça Marechal Deodoro, 44, Centro

Fone: (19) 3666-5555 3656-4410

www.mococa.sp.gov.br

secretaria.gabinete@mococa.sp.gov.br

Art. 10. As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão responsabilidade da Associação Proprietários.

Art. 11. As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos, deverão atender às exigências definidas pela legislação urbanística municipal, no que couber, especialmente no que se refere à zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

Art. 12. Após a publicação do decreto de outorga de permissão de uso, a utilização das áreas públicas internas do loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes e encargos da permissão de uso, poderão ser objeto de regulamentação própria pela entidade representada pela Associação de Proprietários, 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 nos disposto na parte final do art. 246 da Lei dos Registros Públicos, a averbação do Regulamento na matrícula do Serviço de Registro Imobiliário onde o loteamento foi registrado.

Art. 13. Quando da descaracterização do loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas reintegrarão automaticamente o sistema viário e o sistema de áreas verdes e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus à Municipalidade, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação de Proprietários.

Parágrafo único. 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 qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente efetuadas.

Art. 14. As Associações de Proprietários terão a obrigação de afixar em lugar visível, na(s) entrada(s) do loteamento fechado, placa(s) com os seguintes dizeres:

(denominação do loteamento)



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA

Praça Marechal Deodoro, 44, Centro

Fone: (19) 3666-5555 3656-4410

www.mococa.sp.gov.br

secretaria.gabinete@mococa.sp.gov.br

PERMISSÃO DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO (nº e data) NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano) OUTORGADA À (razão social da associação, nº do CNPJ e/ou Inscrição Municipal).

Art. 15. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA-SP, 02 DE MARÇO DE 2018.


WANDERLEY FERNANDES MARTINS JÚNIOR

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA

Gabinete do Prefeito

Praça Marechal Deodoro, 44, Centro

Fone: (19) 3666-5555 3656-4410

www.mococa.sp.gov.br

secretaria.gabinete@mococa.sp.gov.br

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei Legislativo, que tenho a grata satisfação de submeter à criteriosa apreciação do Plenário desta Casa, tem por fulcro garantir a regularização e a constituição de novos loteamentos fechados no Município de Mococa, sem prejuízos aos princípios constitucionais vigentes.

Constitui como objetivo principal do presente projeto, a preservação ambiental, evitando a ocupação desordenada ou a invasão de áreas públicas e elevando o padrão habitacional do Município, através de estímulo de investimentos em processos de urbanização com qualidade e em parcelamento de solo seguindo critérios de segurança e valorização imobiliária.

Os loteamentos fechados são uma realidade constatável por qualquer pessoa, especialmente nas médias e grandes cidades.

Inclusive, vale mencionar que já existem precedentes de tribunais estaduais favoráveis à constitucionalidade de leis municipais autorizando a criação de "loteamentos/condomínios fechados", ou seja, loteamentos cercados ou murados e com controle de acesso. Considera-se o "loteamento fechado" uma forma a mais de garantir a segurança aos moradores e munícipes da cidade, e, considerando que toda pessoa, na forma de lei, tem direito à segurança (arts. 5º e 6º da Constituição Federal), e o Poder Público Municipal tem competência constitucional para disciplinar a utilização do solo urbano (art. 30, VIII) e dos bens públicos municipais, temos que compete aos Municípios (art. 30, CF) legislar sobre assuntos de interesse local (inciso I) e promover, no que couber, adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (inciso VIII).

Desta forma, se o Município de Mococa autorizado por lei municipal que, obviamente, foi votada pelos representantes dos seus habitantes, resolve disciplinar a ocupação do solo urbano, ou de seus próprios bens, da forma que entendeu mais conveniente naquele momento, não parece lícito a qualquer outra autoridade, seja a que pretexto for, interferir, dizendo o que é melhor para o interesse público, tentando substituir a vontade daqueles que efetivamente detêm a competência constitucional para tal fim.

Assim, quando o Município, por seus órgãos, autoriza a ocupação por um determinado núcleo habitacional, este Município poderá outorgar aos proprietários dos lotes do "loteamento fechado" o uso privativo das vias, praças e espaços livres existentes dentro deste loteamento e, presumivelmente, estará atendendo ao que poderia chamar de interesse público relevante.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA

Gabinete do Prefeito

Praça Marechal Deodoro, 44, Centro

Fone: (19) 3666-5555 3656-4410

www.mococa.sp.gov.br

secretaria.gabinete@mococa.sp.gov.br

O objetivo é identificar vícios ou condutas irregulares na constituição de "loteamentos fechados", bem como sanar os já existentes, a fim de que possa atender ao interesse coletivo da população sem prejudicar o cumprimento da lei.

Ante o exposto, certo do atendimento, agradeço antecipadamente a Vossas Excelências e aproveito para reiterar protestos de estima e consideração.

WANDERLEY FERNANDES MARTINS JÚNIOR

Prefeito Municipal