



# *Prefeitura Municipal da Estância Turística de Joanópolis*

## **Gabinete**

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 -tel: (11) 4888-9200  
Email: [secgoverno@joanopolis.sp.gov.br](mailto:secgoverno@joanopolis.sp.gov.br) [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

**Joanópolis, 08 de novembro de 2023.**

**Ofício Gab. nº 756/2023**

**Ref: Encaminha Projeto de Lei nº 35/2023;**

**Excelentíssima Senhora Presidente:**

Venho por meio deste, respeitosamente, encaminhar a Vossa Excelência, para exame e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, o Projeto de Lei nº 35/2023, que “Outorga Concessão de Direito Real de Uso à Associação de Proprietários Eldorado, Considerando-o Loteamento Fechado, e Dá Outras Providências”.

### **JUSTIFICATIVA:**

O presente projeto de lei tem o objetivo de finalizar o processo que institui o Loteamento de Acesso Controlado. Lembrando que este pode ter a intenção de controle de acesso em sua origem, ou parcelamentos inicialmente aprovados como simples e pós migrarem para a categoria de Loteamento de Acesso Controlado.

Quase que a totalidade dos loteamentos de acessos controlados existentes no município estão com seus processos inacabados. Tendo passado pela fase de aprovação do parcelamento do solo, aprovação do fechamento e construção da portaria. Carece-lhes ainda a Outorga de Concessão de Direto Real de Uso, objeto do presente Projeto de Lei.

Este é o instrumento legal que dá aos proprietários e/ou as associações responsáveis o real direito sobre os bens públicos encerrados no loteamento. Ou seja, bens públicos que passam a não estarem de livre acesso a toda a população, em outras palavras haverá restrição (nunca impedimento) de acesso a



# Prefeitura Municipal da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 -tel: (11) 4888-9200  
Email:secgoverno@joanopolis.sp.gov.br [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

Os bens públicos aos quais nos referimos não são outros se não: ruas e avenidas, praças e áreas de lazer, áreas verdes, áreas destinadas aos equipamentos públicos e áreas de uso comum. Também recai sobre os proprietários e/ou as associações responsáveis, todos os encargos trazidos pelo Decreto Nº 2.788 de 07 de julho de 2020. Do qual, todo o processo de notificação dos proprietários e/ou as associações responsáveis, confecção do presente Projeto de Lei e submissão a esta Egrégia Câmara de Vereadores para aprovação, advém.

Por todo o exposto, solicitamos aos Nobres vereadores a discussão e votação do projeto de lei, com reconhecida competência que pautam os atos deste Egrégio Poder Legislativo.

Na oportunidade, apresento protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

  
Adauto Batista de Oliveira  
Prefeito Municipal

A Sua Excelência  
Geiza Mirela Costa

Câmara Municipal de Joanópolis  
PROTÓCOLO Nº 1.162-502 -  
DATA 10/11/23 HRS 9:16  
ASS. 



# *Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis*

## **Gabinete**

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: [secgoverno@joanopolis.sp.gov.br](mailto:secgoverno@joanopolis.sp.gov.br)

[www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

### **PROJETO DE LEI Nº 35 DE 08 DE NOVEMBRO DE 2023**

#### **“Outorga Concessão de Direito Real de Uso à Associação de Proprietários Eldorado, Considerando-o Loteamento Fechado, e Dá Outras Providências”**

O Prefeito da Estância Turística de Joanópolis, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que a lei lhe confere, faz saber que a Câmara Municipal decreta e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Concede a outorga de direito real de uso onerosa, do Loteamento Residencial Eldorado, à Associação de Proprietários Eldorado, entidade representativa, conforme adesão, nos termos da Lei Municipal nº 1.699/2013.

Art. 2º Considerado Loteamento Fechado, a Associação de Proprietários Eldorado, poderá delimitar, com muro, grade ou similares, e manter controle de acesso de seus moradores e visitantes ao loteamento, conforme estabelecido no art. 1º, da supra citada Lei, observando as regras, por ela, também, estabelecidas.

Art. 3º A outorga de direito real de uso onerosa, à Associação de Proprietários Eldorado refere-se às áreas de lazer e às vias de circulação, criadas no registro do parcelamento do solo, conforme Art. 2º da referida Lei.

Art. 4º A Associação de Proprietários Eldorado, obriga-se a atender ao constante no projeto urbanístico do loteamento e na licença ambiental concedida pelo órgão competente no ato do registro

Art. 5º Não incidirá concessão de direito real de uso às áreas institucionais definidas no projeto de parcelamento do solo aprovado, sendo responsabilidade da entidade representativa exercer a defesa da utilização prevista, de forma a garantir o seu cumprimento.



# *Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis*

## **Gabinete**

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: [secgoverno@joanopolis.sp.gov.br](mailto:secgoverno@joanopolis.sp.gov.br)

[www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

Art. 6º A Associação de Proprietários Eldorado, obriga-se na implantação de controle de acesso e cercamento a entidade jurídica se responsabilizando, como contrapartida, pela conservação, modernização e manutenção dos bens públicos e pelos seguintes serviços públicos na área controlada, dentre outros que venham a ser solicitados durante a análise do pedido:

I - serviços de revitalização e manutenção das áreas verdes e sistemas de lazer, inclusive manejo da vegetação existente quando necessário, conforme orientações da Secretaria Municipal do Meio Ambiente;

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

III - coleta e remoção de resíduos sólidos internamente à área controlada, o qual deverá ser depositado em local apropriado a este fim, onde houver recolhimento da coleta pública, conforme especificação da Prefeitura;

IV - limpeza das vias públicas;

V - manutenção, conservação, expansão e modernização da rede de iluminação pública que seja de responsabilidade da Prefeitura Municipal;

VI - manutenção, conservação, expansão e modernização das redes públicas de água, esgoto e galerias pluviais;

VII - manutenção, conservação, expansão e modernização do sistema de retenção de deflúvio, resguardando as condições de projeto, esteja ele interna ou externamente à área fechada do loteamento;

VIII - prevenção de sinistros;

IX - outros serviços necessários, conforme características do loteamento em análise, justificadamente solicitados no Termo de Autorização e Compromisso.



# *Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis*

## **Gabinete**

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: [secgoverno@joanopolis.sp.gov.br](mailto:secgoverno@joanopolis.sp.gov.br) [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

§ 1º As infraestruturas urbanas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação pública e de distribuição de energia, permanecerão sob a gestão das concessionárias e permissionárias de serviços públicos, que podem celebrar instrumentos contratuais específicos acerca da prestação dos serviços e de sua manutenção e conservação.

§ 2º Detalhes técnicos e operacionais dos serviços, previstos no Termo de Autorização e Compromisso, deverão constar como anexo do referido.

§ 3º Quando da análise do pedido de controle de acesso do loteamento, a Municipalidade poderá, motivada pelo interesse público e por razões técnicas, solicitar outras obras e serviços, inclusive nas áreas externas ao perímetro a ser controlado, devendo estas obrigações também constar de Termo de Autorização e Compromisso.

§ 4º Obras de revitalização ou melhorias a serem executadas nos espaços públicos internos ou externos à área controlada deverão ser precedidas de solicitação de licença, por parte da autorizatária, mediante requerimento à Secretaria Municipal de Obras e Projetos a ser anexado ao processo que deu origem ao Termo de Autorização e Compromisso, acompanhado dos projetos técnicos e memorial descritivo, devendo ser encaminhado para análise e aprovação do órgão competente e, no caso de deferimento, acompanhamento da execução de tais obras.

§ 5º O controle de acesso do loteamento, bem como toda a sinalização que for necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da autorizatária.

§ 6º O projeto arquitetônico, previsto no inciso VI do artigo 2º, não dispensa a solicitação de alvará de licença para construções devendo ser aprovado ou regularizado, em nome da autorizatária, em processo distinto após firmado o Termo de Autorização e Compromisso.

§ 7º Quando a implantação de dispositivos de controle de acesso se der em área pública, por meio de construções efêmeras ou de caráter precário, a aprovação ou



# *Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis*

## **Gabinete**

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200  
Email: [secgoverno@joanopolis.sp.gov.br](mailto:secgoverno@joanopolis.sp.gov.br) [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

regularização do projeto destes dispositivos se dará no trâmite do processo administrativo de autorização de controle de acesso.

Art. 7º O não cumprimento no disposto na Lei de concessão de direito real de uso onerosa acarreta:

I - a perda do caráter de loteamento fechado;

II - a retirada das benfeitorias, incluídos os fechamentos e portarias, sem ônus para a Prefeitura Municipal de Joanópolis.

Parágrafo único. A remoção das benfeitorias executadas fica a cargo da entidade representativa dos moradores ou do proprietário do loteamento.

Art. 8º Caso haja a descaracterização do empreendimento como loteamento fechado, as áreas abrangidas pela concessão de direito real de uso onerosa passam a integrar o sistema viário e as áreas públicas de lazer da Prefeitura Municipal de Joanópolis.

Art. 9º O Poder Público, por razões urbanísticas e no interesse público, pode intervir nas áreas de lazer e de circulação e nos espaços para equipamentos públicos e comunitários.

Parágrafo único. Os atos modificativos, extintivos e construtivos em que importe interesse do Estado deverão ser previamente comunicados por escrito, com prazo de trinta dias de antecedência, à Associação de Proprietários do Residencial Morada do Gigante.

Art. 10. O loteamento poderá ter uma portaria central de acesso dos moradores e visitantes.

§ 1º As portarias previstas neste artigo poderão ser constituídas por cancelas, guaritas, circuito interno de TV e meios de identificação para controle de automóveis e pessoas.



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200  
Email: [secgoverno@joanopolis.sp.gov.br](mailto:secgoverno@joanopolis.sp.gov.br) [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

§ 2º É garantido, mediante simples identificação ou cadastramento, o acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes nas respectivas áreas fechadas do loteamento.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Joanópolis, 09 de novembro de 2023.

  
**Adauto Batista de Oliveira**  
**Prefeito Municipal**

Câmara Municipal de Joanópolis  
PROTOCOLO Nº 1.162-502  
DATA 10/11/23 HRS 9:16  
ASS. João

Esta Lei foi afixada em local de costume, registrada no livro de Leis do ano de 2023, arquivada em Cartório de Registro Civil desta cidade e publicada na Imprensa Oficial do Município de Joanópolis.

\* Projeto de Lei nº 35/2023 - Poder Executivo