



# **Câmara Municipal da Estância Turística de Joanópolis**

**Projeto de Lei nº 35/2024**  
**Poder Executivo**  
**Redação Final nº 09**

**“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.

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;



## **Câmara Municipal da Estância Turística de Joanópolis**

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 detenção 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.

§ 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.



## **Câmara Municipal da Estância Turística de Joanópolis**

§ 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 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 Eldorado.

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.

§ 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, 28 de março de 2024.

**Fernando Hilário**  
**Presidente CJR**



**Câmara Municipal da Estância Turística de Joanópolis**

**Michael Tucurinha**  
**Membro CJR**

**Silvana Forell**  
**Membro CJR**