



Estância Turística de  
**Tatuí**  
Uma cidade que encanta

Gabinete  
do Prefeito

**DECRETO MUNICIPAL Nº 28.622 DE 22 DE ABRIL DE 2026.**

**“Aprova o fechamento do loteamento denominado Fazenda São Bento”.**

**MIGUEL LOPES CARDOSO JÚNIOR**, Prefeito Municipal de Tatuí, no uso de suas atribuições legais e,

**DECRETA:**

**Art. 1º** Fica APROVADO o fechamento do Loteamento sob a denominação “Fazenda São Bento”, localizado na Rodovia Senador Laurindo Minhoto, s/n, Tatuí / SP, requerido através do Processo Administrativo nº 5.946/2026, devidamente aprovado pelo Decreto Municipal nº 28.209 de 04 de fevereiro de 2026, possuindo 258 (duzentos e cinquenta e oito) lotes distribuídos nas quadras de A até Q, em conformidade com o Projeto Urbanístico de Fechamento, o qual delimita o perímetro, divisas, tipologia, setores fechados ao tráfego e acessos por portaria, visando o controle de acesso.

**Art. 2º** O loteamento em epígrafe poderá constituir setores fechados ao tráfego geral, com o referido controle de entrada e saída de veículos e pessoas, desde que atenda a legislação vigente, em especial as premissas do Plano Diretor de Tatuí - Lei Municipal nº 5.385/2019 e alterações, a seguir aduzidas:

- I** - Elaboração de Estudo de Impacto sobre a Vizinhança - EIV;
- II** - A malha viária interna ao setor com acesso controlado, seja composta exclusivamente por vias locais;



Estância Turística de  
**Tatuí**  
Uma cidade que encanta

Gabinete  
do Prefeito

**DECRETO MUNICIPAL Nº 28.622 DE 22 DE ABRIL DE 2026.**

**III** - Todos os terrenos destinados a uso institucional com acesso por via oficial de circulação sem qualquer tipo de controle;

**IV** - O loteador fique responsável por constituir uma pessoa jurídica que assuma legalmente a responsabilidade pela manutenção e operação das vias, dos equipamentos e serviços coletivos no interior do setor com acesso controlado;

**V** - Atenda as diretrizes emitidas pela Prefeitura de Tatuí;

**VI** - Não poderá haver uso misto nos lotes internos ao fechamento, sendo que o uso deverá ser exclusivamente residencial ou não residencial;

**VII** - O loteamento residencial deverá adotar apenas uma única modalidade residencial, ou seja, unifamiliar.

**Art. 3º** Fica permitida a associação de moradores do loteamento “Fazenda São Bento”, o uso das áreas públicas municipais internas ao perímetro do loteamento correspondendo ao Sistema Viário, Sistema de Lazer e Área Verde.

**§1º** Com a permissão de uso de que trata este artigo, constituem obrigações às expensas da associação:

**a)** manutenção e conservação das áreas internas correspondentes às calçadas, parques, praças, sistema viário e áreas verdes;

**b)** controle de acesso às áreas fechadas do loteamento, portaria, vigilância e comunicação externa;



Estância Turística de  
**Tatuí**  
Uma cidade que encanta

Gabinete  
do Prefeito

**DECRETO MUNICIPAL Nº 28.622 DE 22 DE ABRIL DE 2026.**

- c) despesas com o fechamento do loteamento;
  
- d) garantia do acesso e da ação livre e das autoridades e entidades públicas prestadoras de serviços públicos e que zelam por segurança e bem-estar da população;
  
- e) Obras de fechamento e adequações, conforme solicitado pela municipalidade, para regularização com o Loteamento de Acesso Controlado;
  
- f) Manutenção e poda das árvores constantes nas vias públicas, das áreas verdes e Áreas de Preservação Permanente - APP, que se localizarem internas ao fechamento;
  
- g) Manutenção e conservação da pavimentação das vias públicas internas ao fechamento e de entrada e saída;
  
- h) Manutenção da sinalização de segurança, identificação das vias internas ao fechamento e de entrada e saída, subordinadas e seguindo diretrizes municipais sobre o tema;
  
- i) Limpeza das vias públicas internas ao fechamento e de entrada e saída;
  
- j) Manutenção, conservação e custo mensal da rede de iluminação pública que compõe o fechamento;
  
- k) Manutenção e conservação do sistema de escoamento de águas pluviais internas ao fechamento, bem como, dos externos até a interligação com o sistema público ou até os mananciais que estão interligados, limitando-se até a via pública adjacente;



Estância Turística de  
**Tatuí**  
Uma cidade que encanta

Gabinete  
do Prefeito

**DECRETO MUNICIPAL Nº 28.622 DE 22 DE ABRIL DE 2026.**

l) A responsabilidade pela manutenção das calçadas ou áreas verdes no entorno do loteamento, contíguos aos loteamentos, que lhes compõem o fechamento;

m) outros serviços e obras internos necessários;

n) garantir o não impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 2º A coleta, remoção e destino final do lixo serão realizados pelo Município ou concessionária, dentro da porção fechada diretamente ou em local interno ou externo destinado especificamente para tal fim ou por meio diverso, desde que estabelecido pelo departamento competente, e cobrados a Taxa correspondente, nos termos da legislação específica.

§ 3º As áreas institucionais para equipamentos públicos para instalação de obras de infraestrutura ficarão excluídas do perímetro de fechamento, terão acesso irrestrito e sem qualquer tipo de controle, na forma do artigo 85, III da lei nº 5.385/19.

**Art. 4º** A concessão de direito real de uso ou a permissão de uso das áreas públicas internas ao perímetro de fechamento, não podem implicar qualquer tipo de discriminação ou impedimento na prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário, coleta de lixo e serviço de correios, pela administração pública ou pelas demais concessionárias de serviços públicos.

**Art. 5º** Fica permitido a criação de regimento interno, cláusulas estatutárias na respectiva associação de moradores do loteamento e outros atos normativos que complementem as regras sobre a ocupação de solo urbano, desde que alinhados e sempre subordinados com as diretrizes gerais estabelecidas na Lei do Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação de Solo, Código de Obras e demais diplomas legais pertinente



Estância Turística de  
**Tatuí**  
Uma cidade que encanta

Gabinete  
do Prefeito

**DECRETO MUNICIPAL Nº 28.622 DE 22 DE ABRIL DE 2026.**

**Art. 6º** Ficam ressalvadas para todos os efeitos legais e de direito, as convenções quanto ao uso e ocupação do solo e as restrições relativas às edificações, discriminadas nos atos constitutivos de loteamentos devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí, garantindo assim, os direitos adquiridos dos proprietários e possuidores desses imóveis.

**Art. 7º** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Tatuí, 22 de abril de 2026.

**MIGUEL LOPES CARDOSO JÚNIOR**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

Publicado no átrio da Prefeitura Municipal de Tatuí em 22/04/2026.  
Neiva de Barros Oliveira