

LEI

LEI Nº 2.987, DE 12 DE MAIO DE 2023.

Dispõe sobre a normas e procedimentos para autorização de fechamento e de instalação de portarias de segurança para novos Loteamentos de Acesso Controlado no Município de Boituva, e dá outras providências.

O **PREFEITO DE BOITUVA**, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais que lhes são conferidas, pelo Artigo 63 da Lei Orgânica Municipal.

FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE BOITUVA DECRETOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

Art. 1º. Esta lei estabelece normas e procedimentos para a implantação de novos Loteamentos de Acesso Controlado no Município de Boituva, aplicando-se inclusive àqueles que se encontram em processo de aprovação, observadas as disposições constantes do artigo 2º, §8º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e da Lei Estadual nº 16.879 de 20 de dezembro de 2018.

Parágrafo Único. Para os efeitos da presente lei, consideram-se novos Loteamentos de Acesso Controlado aqueles propostos em data posterior à da publicação desta lei ou que nesta oportunidade já se encontrem em processo de aprovação, contando com a competente Certidão de Conformidade emitida.

Art. 2º. Constitui Loteamento de Acesso Controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º do artigo 2º da Lei 6.766/79, cujo controle de acesso é regulamentado por esta lei, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. (conforme §8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766/79, incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

Art. 3º. Poderá ser concedida Licença de Acesso Controlado, mediante Termo de Autorização, para enquadramento do parcelamento do solo urbano como “Loteamento de Acesso Controlado” aos loteamentos abertos.

§ 1º A licença de que trata o *caput* permitirá o fechamento do perímetro externo do loteamento aberto e a implantação no local de portaria social e/ou de serviço.

§ 2º Por meio do Termo de Autorização o Poder Público poderá conceder o direito real de uso ou a permissão de uso das áreas públicas internas ao perímetro do loteamento.

§ 3º Constatado que o fechamento do loteamento aberto prejudicará a articulação com sistema viário existente ou futuro ou o acesso a relevantes equipamentos comunitários, não será concedida a Licença de Acesso Controlado, emitindo-se ao interessado a competente justificativa técnica pelo indeferimento.

§ 4º Para os novos Loteamentos de Acesso Controlado enquadrados na categoria LF2 (Loteamento Fechado 2) é obrigatória a implantação de faixa de imóveis de forma aberta (não inclusa na área fechada do parcelamento) em todas as faces que divisam com logradouro público. (conforme artigo 48 da Lei Complementar nº 2169, de 14 de outubro de 2011).

Para os efeitos da presente lei, consideram-se novos Loteamentos de Acesso Controlado aqueles propostos em data posterior à da publicação desta lei.

rt. 4º. A data-limite para solicitação da Certidão de Enquadramento como Loteamento de Acesso Controlado será a mesma da solicitação da Certidão de Conformidade à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano da Prefeitura de Boituva, não sendo mais possível o acatamento depois desta data.

§1º Poderão solicitar a Certidão de Enquadramento como Loteamento de Acesso Controlado:

- I – o proprietário do loteamento;
- II – o empreendedor;

§2º A solicitação apresentada pelo proprietário do loteamento deverá ser instruída com os seguintes documentos:

- I – matrícula atualizada do imóvel;
- II – cópia da cédula de identidade do proprietário;
- III – cópia do CPF do proprietário;
- IV – comprovante de residência do proprietário;
- V – proposta de perímetro de fechamento.

§3º A solicitação apresentada pelo empreendedor deverá ser instruída com os seguintes documentos:

- I – matrícula atualizada do imóvel;
- II – CNPJ do empreendedor;
- III – Contrato Social;
- IV – cópia da cédula de identidade do representante legal;
- V – cópia do CPF do representante legal;
- VI – comprovante de endereço do representante legal;
- VII – proposta de perímetro de fechamento.

§4º Sendo deferido o Enquadramento como Loteamento de Acesso Controlado, será expedida a Licença de Acesso Controlado após a aprovação final do loteamento.

§5º O prazo para aprovação ou indeferimento do enquadramento é de 60 (sessenta) dias contínuos, contados da data do protocolo da solicitação da Certidão de Enquadramento como Loteamento de Acesso Controlado.

Art. 5º. Emitido o Alvará de Urbanização do loteamento deve o requerente solicitar à Secretaria de Planejamento Urbano as aprovações dos seguintes projetos relativos ao Acesso Controlado:

- I – Projeto de Construção e/ou de Regularização da Portaria do loteamento;
- II – Projeto de Fechamento do Perímetro com projetos específicos de muros de arrimo, se necessário, muros em alvenarias, muros em concreto, grades, alambrados ou outros sistemas construtivos que serão utilizados.

Parágrafo Único. Somente após a aprovação dos projetos de que trata esta lei poderá ser firmado o Termo de Autorização e emitida a Licença de Acesso Controlado para início da implantação e/ou operação das portarias nos novos loteamentos de acesso controlado.

Art. 6º. O Termo de Autorização tem validade de 10 (dez) anos a partir de sua emissão e deverá ser renovado a cada novo período.

Parágrafo Único. O proprietário e/ou empreendedor do loteamento, associação de moradores ou outra entidade representativa dos proprietários deverão renovar a Licença de Acesso Controlado a cada 5 (cinco) anos, mediante a apresentação à Secretaria de

Planejamento Urbano de cópias atualizadas dos documentos elencados no artigo 4º, §§2º e 3º desta lei.

Art. 7º. A operação das portarias poderá ser realizada pela associação de moradores do Loteamento de Acesso Controlado ou outra entidade representativa dos proprietários.

§1º As portarias previstas neste artigo poderão ser constituídas por cancelas, guaritas, portões, circuito interno de TV e outros meios de identificação para controle de acesso de automóveis e de pessoas, sendo vedados métodos que não possibilitem o acesso a não residentes.

§2º Observado o disposto na Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD), é garantido, mediante simples identificação ou cadastramento, o acesso de pedestres, prestadores de serviços, concessionárias de serviços públicos, autoridades, entidades públicas, visitantes ou condutores de veículos não residentes às áreas internas do Loteamento de Acesso Controlado.

§3º Fica estabelecido o tempo de espera de no máximo 15 (quinze) minutos para acesso às áreas internas do Loteamento de Acesso Controlado, a partir do momento em que o interessado se apresenta à portaria e solicita o acesso, salvo motivo justificado.

Art. 8º. Será outorgada a Licença de Acesso Controlado ao proprietário do loteamento, empreendedor, associação de moradores ou entidade representativa dos proprietários, mediante a execução suplementar por estes das atividades do Poder Público e de seus concessionários, arroladas neste artigo.

§1º Constituem encargos para a formalização do Termo de Autorização para enquadramento como Loteamento de Acesso Controlado entre o requerente e a Administração Pública a prestação pelos interessados dos serviços abaixo elencados:

- I – manutenção e conservação das áreas internas do loteamento, compreendendo as calçadas, os parques, as praças e as áreas verdes;
- II – controle de acesso às áreas fechadas do loteamento, mantendo serviço de portaria, vigilância e comunicação externa;
- III – custeio das despesas com o fechamento do loteamento;
- IV – garantia do acesso e da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas concessionárias de serviços públicos e que zelam pela segurança e pelo bem-estar da população.

§2º Pela prestação dos serviços listados no parágrafo anterior e demais ônus a que se obrigaram de forma suplementar perante o Poder Público, é lícito às associações de moradores ou outra entidade representativa dos proprietários e moradores do Loteamento de Acesso Controlado cobrar dos beneficiários dos serviços sejam eles seus associados ou não, a respectiva contrapartida.

§3º O poder de polícia administrativo, exercido por meio de fiscalização e medidas administrativas no que respeita a obras e posturas municipais, ainda que no âmbito interno do Loteamento de Acesso Controlado, é exclusivo da Administração Pública, sendo vedado às associações legislarem sobre regras de urbanismo, ressalvado o previsto em contrato padrão devidamente registrado e apresentado à municipalidade.

§4º Os acordos entre particulares não fazem lei perante a Administração Pública e não serão reconhecidos como restrições nos procedimentos de aprovação dos projetos em análise, assim como não serão impeditivos para continuidade da execução das obras, desde que estas estejam em conformidade com o projeto aprovado.

Art. 9º. O descumprimento do disposto nesta lei implicará inicialmente em **advertência escrita** ao(s) infrator(es) para correção imediata, nos casos relativos ao controle do acesso ao loteamento, e concessão do prazo de 30 (trinta) dias contínuos para renovação da Licença de Acesso, contados da data de recebimento da notificação.

§ 1º Após 03 (três) advertências escritas expedidas no período de 06 (seis) meses, não atendidas e não justificadas por meio do devido processo administrativo, será aplicada a pena de suspensão do direito de operação das portarias e da administração do loteamento pelo prazo de 90 (noventa) dias corridos.

§ 2º Se no interregno de 18 (dezoito) meses, contados do dia final do período de suspensão previsto no § 1º, reincidir o infrator no descumprimento que culminou nas advertências escritas e não justificadas, perderá o Loteamento o caráter de Acesso Controlado, sendo cancelado o Termo de Autorização e a Licença de Acesso Controlado, bem como ficando o infrator obrigado a restituir o parcelamento de solo urbano ao *status quo ante*.

Art. 10. As normas internas e procedimentos relativos à gestão dos Loteamentos de Acesso Controlado serão de responsabilidade das associações de moradores ou outra entidade representativa dos proprietários, ressalvado o disposto no §3º, art. 8º, desta lei.

Art. 11. Para adequação à nomenclatura constante do disposto no art. 2º, §8º, da Lei Federal nº 6.766/1979, e na Lei Estadual nº 16.879/2018, os loteamentos classificados no art. 2º da Lei Municipal nº 1.503/2003 como “Loteamentos Fechados”, assim caracterizados em data anterior à publicação da presente lei e que já possuem autorização para fechamento, passam a ser denominados “Loteamentos de Acesso Controlado, permanecendo em vigor as demais prescrições contidas na Lei Municipal nº 1.503/2003 e no Decreto Municipal nº 2.093/2015.

Art. 12. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura de Boituva, em 12 de maio de 2023.

EDSON JOSÉ MARCUSO
Prefeito