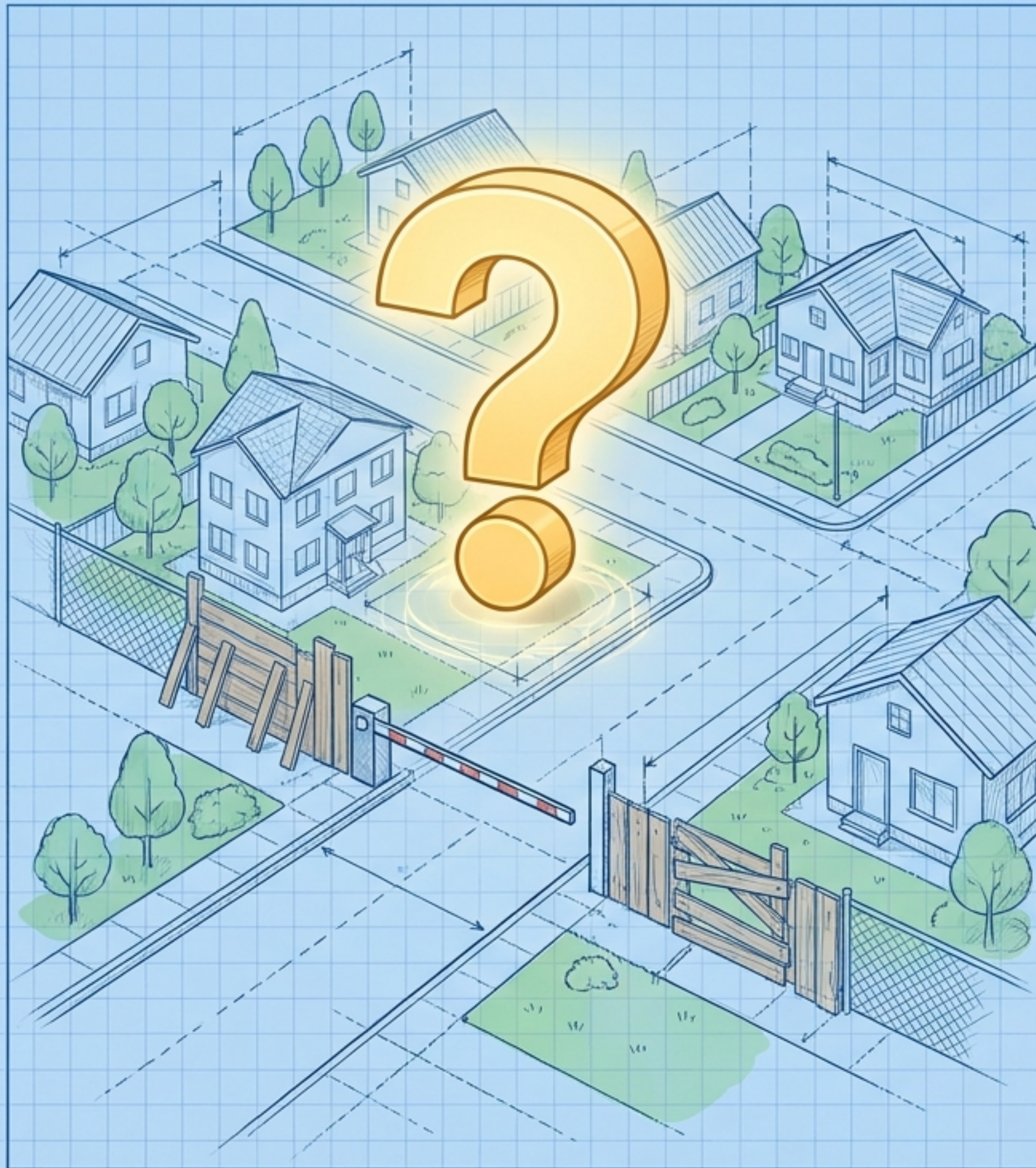




Entendendo a Nova Lei de Loteamentos Fechados

Um guia prático para a regularização do seu bairro e a segurança de Bragança Paulista.



A realidade atual: Segurança vs. Insegurança Jurídica



O Crescimento da Cidade:

Bragança Paulista cresceu. Para buscar mais proteção, muitos loteamentos instalaram portarias e cancelas por conta própria.



O Problema Legal:

Como essas ruas são áreas públicas destinadas ao uso comum, fechá-las sem aprovação viola as leis urbanísticas vigentes (Lei Federal nº 6.766/1979 e Lei Complementar nº 893/2020).



O Risco para os Moradores:

O atual formato informal gera uma enorme insegurança jurídica. Sem regularização, as portarias podem ser demolidas a qualquer momento por ordem judicial.

A Solução: Um Pacto Cidadão pela Legalidade

A nova Lei Complementar não quer punir; ela cria um marco normativo de pacificação. É um acordo oficial:

A Prefeitura



Os Moradores



O que o Poder Público faz:

Reconhece a realidade do seu bairro e autoriza oficialmente o controle de acesso (portarias e muros), garantindo a paz das famílias.

O que o Bairro faz:

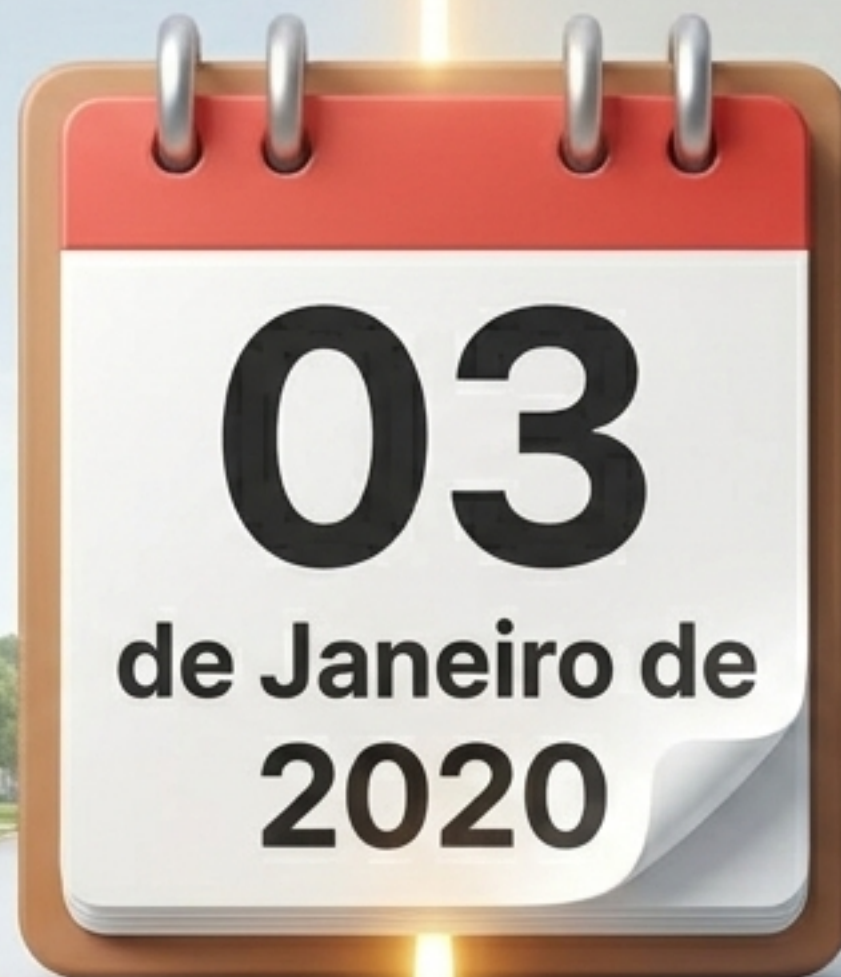
Em troca do uso exclusivo das ruas, os moradores assumem formalmente a responsabilidade de cuidar daquele espaço urbano.

O valor da regularização: O que muda na prática?

	 Sem a Lei (Irregular)	 Com a Lei (Regularizado)
Situação da Portaria	Constante ameaça de demolição e abertura forçada das vias.	Controle de acesso garantido e protegido por Decreto Municipal.
Gestão Financeira	Risco de multas severas por infração urbanística.	Custos previsíveis e legalmente amparados pela Associação.
Valorização do Imóvel	Insegurança afasta compradores e desvaloriza o patrimônio.	Bairro formalizado como Loteamento de Acesso Controlado, valorizando os lotes.

Esta lei tem caráter **excepcional**. Ela serve para corrigir o passado, não para incentivar fechamentos irregulares no futuro.

A Linha de Corte: Quem pode participar?



A Regra de Ouro:

A regularização aplica-se exclusivamente a loteamentos aprovados e registrados antes da vigência da Lei Complementar nº 893/2020.

Importante:

Loteamentos novos, ampliações ou bairros aprovados após essa data não podem utilizar esta lei para fechar ruas.

O Checklist de Ouro para a Regularização

Antes de dar entrada no pedido, certifique-se de que o loteamento cumpre estes 4 requisitos (Art. 3º):



Histórico Legal: Estar regularmente aprovado e registrado (Lei Federal 6.766/79).



Segurança Ambiental: Não estar situado em áreas de risco geológico ou desrespeitar restrições ambientais.



Acesso Público: Garantir a entrada irrestrita de serviços essenciais (polícia, ambulância, coleta de lixo) e autoridades.



Representação Oficial: Possuir uma Associação de Moradores com CNPJ, legalmente constituída e com ata aprovando o pedido.

A Balança do Acordo: Direitos e Deveres

O Loteamento Ganha (Direitos):

 Permissão de uso precário das áreas públicas internas.

 Direito de manter guaritas, muros e cercamentos.

 Gestão do acesso para maior segurança local.

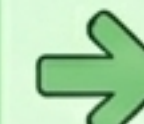


A Associação Assume (Deveres):

 Conservar o asfalto, calçamento e sinalização.

 Realizar a poda de árvores e limpar bueiros (drenagem).

 Pagar a conta da rede de iluminação pública interna.

 Permitir que imóveis vizinhos usem as vias internas, caso não tenham rua externa de acesso.

O Semáforo do Espaço Público

As ruas e praças continuam sendo públicas.
Veja o que é permitido:



SINAL VERDE (Permitido):
Guaritas, cancelas e portarias
construídas em área pública.
Exigem projeto aprovado e
pagamento de taxa anual.



SINAL VERDE (Permitido):
Guaritas, cancelas e portarias
construídas em área pública.
Exigem projeto aprovado e
pagamento de taxa anual.



SINAL AMARELO (Atenção):
Áreas institucionais e praças podem
ficar dentro dos muros mediante
compensação, mas a Prefeitura mantém
o direito de uso a qualquer momento.



SINAL VERMELHO (Proibido):
Interromper vias principais da
cidade. É estritamente proibido
impedir a entrada de pedestres
ou condutores não residentes
que se identifiquem na portaria.

Os Custos do Processo: A Taxa de Protocolo



O Passaporte para a Análise

Para dar entrada no pedido oficial de regularização, a Associação deverá recolher uma taxa de regularização no valor de 2.000 UVAM (Unidade de Valor Arrecadado do Município).

Por que pagar?

Este pagamento é condição indispensável para que a Secretaria Municipal de Planejamento inicie a análise técnica do processo e dos projetos de arquitetura do fechamento.

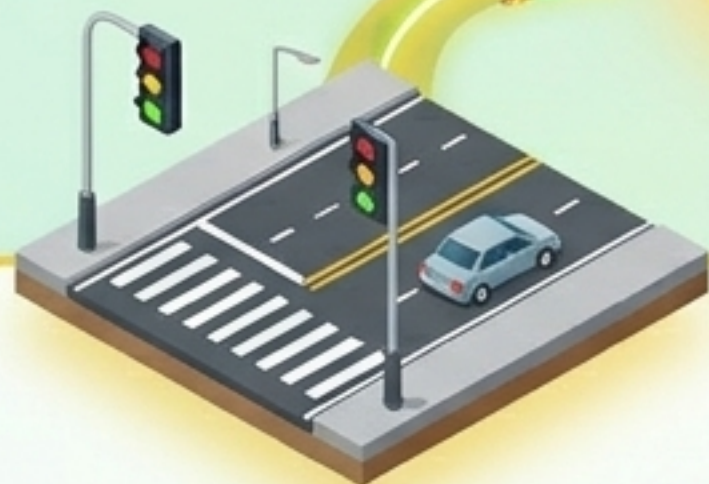
(Nota: O pagamento não isenta eventuais multas passadas).

Retorno para a Cidade: Para onde vai o dinheiro?

O pacto beneficia todos os bragantinos. Os recursos arrecadados vão para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) e são transformados em:



Moradia: Projetos de regularização fundiária de interesse social (REURB-S).



Mobilidade: Melhorias no asfalto e no trânsito da cidade.



Qualidade de Vida: Recuperação e construção de parques, praças e áreas verdes.



Infraestrutura: Implantação e reforma de escolas, postos de saúde e equipamentos culturais.

A Jornada da Regularização: Passo a Passo

Passo 1: A Decisão

1



Reunir a Associação de Moradores, aprovar a intenção em ata formal e preencher o Anexo I (Requerimento).

Passo 2: O Projeto

2



Contratar um profissional habilitado (Engenheiro/Arquiteto) para fazer a planta urbanística e o projeto da portaria.

Passo 3: O Protocolo

3



Apresentar toda a documentação na Secretaria de Planejamento, certidões de registro e pagar a taxa de 2.000 UVAM.

Passo 4: O Decreto

4



Assinar o Termo de Responsabilidade assumindo a manutenção das vias. A Prefeitura emite o Decreto de Permissão de Uso.

○ Relógio está Correndo: Prazos Legais



Prazo Principal:

180 Dias

A partir da data de publicação da Lei, os loteamentos com controle de acesso têm exatos 180 dias para protocolar o pedido oficial.

**Prorrogação
Excepcional: +90 Dias**

+90 Dias

Em casos complexos e devidamente justificados, a Prefeitura poderá conceder uma prorrogação extra.



Ação: Não deixe para a última hora. A elaboração dos projetos técnicos (Passo 2) exige tempo.

E se o loteamento não se regularizar?

Ignorar a lei trará consequências graves para o loteamento e para as Associações:



Multas Pesadas: As infrações geram multas cumulativas de até 10.000 UVAM por infração (por obstruir vias ou cercar áreas irregularmente).

Abertura Compulsória: Loteamentos que não protocolarem o pedido no prazo estarão sujeitos a medidas judiciais e administrativas.

O Risco Real: Isso inclui a demolição de guaritas construídas irregularmente e a reabertura forçada das ruas para a circulação pública.

Um Novo Capítulo para Bragança Paulista

Esta lei é muito mais do que um procedimento burocrático; é um avanço na gestão do nosso território.

As famílias conquistam a **certeza** de que seu investimento é legal e seguro.

A Prefeitura consolida um **desenvolvimento urbano planejado e sustentável**.

A cidade ganha **organização, economia e recursos** para cuidar de **todos os cidadãos**, dentro e fora dos muros.





Dê o primeiro passo hoje mesmo.

Reúna seus vizinhos e a diretoria da sua Associação. A Secretaria Municipal de Planejamento está à disposição para orientar o seu bairro.

**Endereço:**

Av. Antonio Pires Pimentel, nº 2015,
Centro – CEP: 12.914-900

**Telefone:**

(11) 4034-7100 – Ramal 1178

**E-mail:**

planejamnto@braganca.sp.gov.br

**Portal:**

www.braganca.sp.gov.br