



## Prefeitura do Município de Bragança Paulista Secretaria Municipal de Planejamento

Bragança Paulista, xx de junho de 2026.

DD. Presidente da Câmara Municipal de Bragança Paulista

Prezado Senhor,  
Cordiais saudações,

Cumprimentando, venho pelo presente encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação dessa Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei Complementar que “Dispõe sobre a regularização de loteamentos com controle de acesso implantados em desacordo com a Lei Complementar nº 893/2020 e a Lei Federal nº 6.766/1979, e dá outras providências.”

O Município de Bragança Paulista, assim como outras cidades brasileiras, convive com situações consolidadas em que loteamentos residenciais foram implantados com fechamento perimetral e dispositivos de controle de acesso sem a devida observância às normas urbanísticas vigentes. Essa realidade gera insegurança jurídica para o Poder Público, para os moradores e para a coletividade, uma vez que envolve áreas públicas destinadas ao uso comum do povo.

O presente Projeto de Lei Complementar busca enfrentar tal cenário mediante a criação de um marco normativo que compatibilize a disciplina do uso do solo com a realidade urbana existente. A proposta delimita que a regularização somente alcançará empreendimentos aprovados e registrados anteriormente à vigência da Lei Complementar nº 893/2020, de modo a não estimular novas iniciativas em desacordo com a legislação. Estabelece ainda condições rigorosas para a regularização, como a exigência de entidade representativa responsável, o pagamento de taxa de regularização fixada em UVAM, a responsabilização pela manutenção de áreas e equipamentos públicos e a aplicação de multas específicas e proporcionais para cada tipo de infração.

O texto disciplina as hipóteses de construções em áreas públicas, admitindo apenas aquelas que sejam compatíveis com a função pública e sempre a título precário e oneroso. Prevê ainda prazos claros para a protocolização dos



## **Prefeitura do Município de Bragança Paulista Secretaria Municipal de Planejamento**

pedidos de regularização e sanções em caso de descumprimento e não compatibilização, inclusive com o desfazimento de construções.

Trata-se, portanto, de medida que promove a segurança jurídica, reforça a autoridade do Município na gestão do território e assegura o equilíbrio entre o interesse coletivo e a realidade dos moradores desses empreendimentos, sem jamais comprometer a natureza pública das áreas afetadas. A aprovação da presente propositura representa passo importante para a consolidação de um desenvolvimento urbano planejado, sustentável e compatível com as diretrizes do

Plano Diretor Municipal e com a legislação vigente.

Registra-se, por oportuno, que a presente proposição encontra respaldo na Lei Estadual nº 16.879, de 20 de dezembro de 2018, a qual reconhece a possibilidade de licenciamento e regularização do controle de acesso em loteamentos regularmente aprovados e registrados, atribuindo ao Município a competência para disciplinar, em âmbito local, as condições, limites e contrapartidas aplicáveis. Nesse sentido, o projeto ora encaminhado assume caráter excepcional, voltado exclusivamente à compatibilização de situações consolidadas com a legislação urbanística vigente, sem prejuízo da preservação do uso público das áreas afetadas e do pleno exercício do poder de polícia municipal.

Aproveito a oportunidade para reiterar a Vossas Excelências os mais elevados votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

**EDMIR CHEDID**  
Prefeito Municipal



## Prefeitura do Município de Bragança Paulista Secretaria Municipal de Planejamento

MINUTA – Lei Complementar nº xxx de janeiro de 2026.

Dispõe sobre a regularização de loteamentos com controle de acesso implantados em desacordo com a Lei Complementar nº 893/2020 e a Lei Federal nº 6.766/1979, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Bragança Paulista aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º** Art. 1º Os loteamentos implantados com controle de acesso, em desacordo com as disposições da Lei Complementar nº 893, de 03 de janeiro de 2020, e da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, poderão ser objeto de regularização pelo Município, nos termos desta Lei Complementar.

**§1º** A regularização do fechamento irregular dos loteamentos devidamente aprovados poderá ser realizada sob a forma de Loteamento de Acesso Controlado, nos termos da presente Lei Complementar.

**§2º** A regularização de que trata o caput aplica-se exclusivamente aos loteamentos aprovados e registrados anteriormente à vigência Lei Complementar Municipal nº 893, de 03 de janeiro de 2020, sendo vedada sua utilização para novos empreendimentos ou ampliações.

**Art. 2º** Para os efeitos desta Lei Complementar considera-se:



## Prefeitura do Município de Bragança Paulista Secretaria Municipal de Planejamento

I – Loteamento com controle de acesso: parcelamento de solo aprovado, no qual se concede permissão de uso, a título precário, das áreas públicas e vias de circulação internas, possibilitando o controle de acesso, vedado o impedimento ao acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes, devidamente identificados e cadastrados, nos termos do art. 8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766/1979;

II – Regularização: o procedimento administrativo que confere permissão de uso das áreas públicas internas a título precário por entidade representativa dos proprietários, condicionada ao atendimento integral dos requisitos estabelecidos nesta Lei Complementar;

III – Permissão de uso precário: ato administrativo unilateral, revogável a qualquer tempo pelo Município, que não implica transferência da propriedade ou da natureza pública das áreas de uso comum do povo, não caracterizando direito adquirido.

**Art. 3º** Somente poderão ser objeto de regularização os loteamentos com controle de acesso que:

I – Estejam regularmente aprovados e registrados nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979;

II – Assegurem o acesso irrestrito dos serviços públicos essenciais e das autoridades competentes;

III – Disponham de entidade associativa legalmente constituída, com ata autorizando a solicitação de regularização;

IV – Assumam, mediante termo específico, a responsabilidade pela manutenção, conservação e custeio das áreas públicas internas, incluindo poda de árvores, das vias de circulação, do calçamento, da sinalização de trânsito, da rede de iluminação, do sistema de drenagem das águas pluviais e iluminação pública.



## Prefeitura do Município de Bragança Paulista Secretaria Municipal de Planejamento

V – Não estejam situados em áreas de risco ou em desconformidade com restrições ambientais e urbanísticas.

**Art. 4º** A regularização será requerida à Secretaria Municipal de Planejamento e deverá ser instruída com:

I – Requerimento conforme modelo constante do Anexo I;

II – Documentos da entidade representativa dos proprietários (estatuto, ata de eleição, CNPJ, etc.);

III – Projeto técnico do fechamento, portarias, cercamento ou demais dispositivos de controle de acesso, subscrito por responsável técnico habilitado, com ART ou RRT;

IV – Termo de Responsabilidade pela manutenção e custeio das áreas públicas e equipamentos urbanos;

V – Certidão de aprovação e registro do loteamento, expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis e anexos da Comarca de Bragança Paulista;

VI - Projeto urbanístico do loteamento, constando a delimitação do fechamento existente, informações acerca das áreas públicas que se encontram externas ou internas ao fechamento com a localização de guaritas;

VII – Memorial descritivo;

VIII – demais estudos ou projetos complementares exigidos pela Administração Municipal, se for o caso.



## Prefeitura do Município de Bragança Paulista Secretaria Municipal de Planejamento

**Art. 5º** O processo será analisado pela Secretaria Municipal de Planejamento, ouvidas, quando necessário, as demais Secretarias Municipais.

**§ 1º § 1º** Sendo o pedido considerado apto, a permissão de uso precário será outorgada por Decreto do Poder Executivo, condicionado à assinatura do Termo de Responsabilidade pela manutenção e custeio das áreas públicas e equipamentos urbanos.

**§ 2º** O Conselho Municipal da Cidade e de Política Urbana de Bragança Paulista (CONCIDADE) deverá ser comunicado do resultado das análises dos processos.

**Art. 6º** A entidade responsável, devidamente constituída, deverá:

I – Garantir a manutenção de portarias, cercamentos e dispositivos de controle de acesso;

II – Conservar vias internas, áreas verdes, drenagem das águas pluviais, iluminação pública e mobiliário urbano;

III – Permitir acesso irrestrito dos serviços públicos e de autoridades competentes;

IV – Assegurar a preservação das áreas institucionais, de lazer e de uso comum destinadas no registro do loteamento.

V – Assegurar aos imóveis lindeiros o direito a utilização de vias internas para fins de circulação, nos termos do § 3º do art. 312 da Lei Complementar Municipal nº 893, de 03 de janeiro de 2020, quando não existir sistema externo às áreas de fechamento, que é um dos requisitos de contrapartida para ser outorgado o direito de controle de acesso, conforme disposto no art. 315, inc. I, do mesmo Diploma Legal;



## Prefeitura do Município de Bragança Paulista Secretaria Municipal de Planejamento

**Parágrafo único.** O direito de utilização das vias internas, nos termos do inciso V deste artigo, permanece válido mesmo após a implantação de novos empreendimentos no imóvel lindeiro, inclusive por incorporação ou loteamento.

**Art. 7º** A regularização de fechamento como Loteamento de Acesso Controlado, deverá atender o que segue:

I - Ser, em parte ou todo seu perímetro, cercado ou murado, com ou sem lotes externos à porção fechada;

II - O conjunto não poderá interromper nenhuma via arterial, coletora ou local existente, projetada ou prevista em diretrizes viárias, salvo parecer técnico fundamentado que comprove a inexistência de prejuízo à mobilidade urbana;

III - A implantação de guaritas ou portarias em área pública, quando prevista, deverá ser objeto de permissão de uso precário;

IV - As áreas institucionais poderão localizar-se internamente à porção fechada, mediante compensação ou pagamento do preço público de utilização, nos termos definidos em regulamento ou no próprio Decreto de Permissão de Uso Precário, sem prejuízo de uso pela municipalidade a qualquer momento;

V – As áreas verdes, sistema de lazer e o sistema viário (vias de circulação) que estiverem localizados dentro da porção fechada, serão objeto de permissão de uso precário.

**Parágrafo único.** As construções existentes correspondentes às guaritas ou portarias deverão ser representadas em peças técnicas próprias, dentro do mesmo requerimento, para a competente regularização.



## Prefeitura do Município de Bragança Paulista Secretaria Municipal de Planejamento

**Art. 8º** O protocolo de pedido de regularização de loteamento com controle de acesso implicará o recolhimento de taxa de regularização no valor 2.000 (duas mil) UVAM.

**§ 1º** O pagamento da taxa de regularização é condição indispensável para análise do processo administrativo.

**§ 2º** O recolhimento da taxa de regularização não exime os responsáveis da aplicação das multas e demais sanções previstas nesta Lei Complementar.

**Art. 9º** Constituem infrações específicas, sujeitas à aplicação de multa:

I – Inclusão irregular de áreas institucionais no perímetro interno do fechamento;

II – Obstrução do sistema viário público mediante instalação de cancelas, guaritas, muros, grades ou quaisquer outros dispositivos de controle sem prévia autorização municipal;

III – Edificação de equipamentos em áreas públicas sem autorização do Município;

IV – Fechamento e controle de acesso do loteamento sem a devida autorização formalizada por decreto municipal de permissão de uso precário;

V – Supressão da faixa de recuo destinada ao tratamento paisagístico junto às divisas externas ao perímetro do loteamento;

VI – Obstrução ou supressão do sistema viário externo de circulação de pedestres e veículos.



## Prefeitura do Município de Bragança Paulista Secretaria Municipal de Planejamento

**Art. 10.** As multas de que trata o artigo 9º terão seus valores definidos em decreto regulamentador, observados os critérios da gravidade da infração, do impacto urbanístico e da extensão da área atingida, podendo ser aplicadas de forma cumulativa, respeitado o limite máximo de 10.000 (dez mil) UVAM por infração.

**Parágrafo único.** O decreto regulamentador a que se refere o caput será precedido de oitiva do Conselho Municipal da Cidade e de Política Urbana – CONCIDADE, em caráter consultivo, quanto aos valores a serem fixados.

**Art. 11.** Os recursos provenientes da aplicação de multas, contrapartidas financeiras, emolumentos específicos decorrentes da regularização dos loteamentos com controle de acesso, bem como os valores oriundos da outorga de permissão de uso onerosa a título precário, nos termos desta Lei Complementar, serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, quando assim for regulamentado.

**§ 1º** A aplicação dos recursos de que trata este artigo será destinada, preferencialmente, às seguintes finalidades:

- I – projetos de regularização fundiária de interesse social – REURB-S;
- II – melhorias no sistema viário e na mobilidade urbana;
- III – recuperação, manutenção e ampliação de áreas verdes, parques, praças e espaços públicos de lazer, esporte e convivência;
- IV – implantação, ampliação ou reforma de equipamentos urbanos e comunitários.

**§ 2º** Alternativamente, os recursos previstos nesta Lei Complementar poderão, a critério do Município, ser convertidos em obrigações de fazer, mediante a celebração de Termo de Compromisso, consistentes na execução direta de obras ou na implantação, ampliação ou reforma de equipamentos públicos, notadamente nas áreas de educação, saúde, cultura, esporte, lazer e assistência social.



## Prefeitura do Município de Bragança Paulista Secretaria Municipal de Planejamento

**Art. 12.** Nos casos de construção em área pública:

I – Quando se tratar de edificação necessária ao controle de acesso e/ou a edificação for compatível com a função pública da área, o Município poderá, a seu critério, outorgar permissão de uso onerosa a título precário, mediante cobrança anual em UVAM;

II – Quando se tratar de edificação incompatível com a função pública da área, será obrigatória a demolição ou a compensação urbanística equivalente, a ser definida pela Administração Municipal.

**Parágrafo único.** A permissão de uso de que trata o inciso I não implicará, em qualquer hipótese, em transferência da propriedade ou desafetação da natureza pública da área.

**Art. 13** O descumprimento das condições estabelecidas no Decreto de Permissão de Uso Precário ou no Termo de Responsabilidade pela manutenção e custeio das áreas públicas e equipamentos urbanos implicará, mediante processo administrativo com contraditório e ampla defesa, a revogação da permissão, com a consequente perda do caráter de loteamento de acesso controlado.

**Art. 14.** Em casos específicos, a Municipalidade poderá exigir a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV, a fim de avaliar medidas mitigadoras, compensatórias ou compatibilizadoras, bem como a imposição de contrapartida.

**Art. 15.** Os loteamentos com controle de acesso existentes na data da publicação desta Lei Complementar terão prazo de 180 (cento e oitenta) dias para protocolar pedido de regularização, prorrogável, de forma excepcional e motivada, por até 90 (noventa) dias.



## **Prefeitura do Município de Bragança Paulista Secretaria Municipal de Planejamento**

**Art. 16.** Findo o prazo previsto no artigo anterior, os loteamentos que não tenham requerido regularização estarão sujeitos às medidas administrativas e judiciais cabíveis, incluindo a abertura compulsória das vias e áreas públicas.

**Art. 17.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação

Bragança Paulista, xx de junho de 2026.

EDMIR CHEDID  
Prefeito Municipal



# Prefeitura do Município de Bragança Paulista

## Secretaria Municipal de Planejamento

### ANEXO I

#### REQUERIMENTO

À Prefeitura de Bragança Paulista

A ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO ....., inscrita no CNPJ sob o nº ....., com sede na ....., CEP ....., na cidade de Bragança Paulista/SP, telefone ..... e e-mail ....., por meio de seu representante legal infra-assinado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria expor e requerer o que segue:

I – Da ciência da irregularidade

A Associação tem plena ciência da irregularidade existente quanto à implantação de controle de acesso no referido loteamento, reconhecendo a necessidade de adequação à legislação vigente.

II – Da intenção de regularizar

A entidade manifesta, de forma expressa, sua disposição em atender integralmente aos requisitos legais e administrativos necessários à regularização, em estrita observância à Lei Complementar nº ....., de ... de ..... de 2026.

III – Do pedido

Diante do exposto, requer a esta Municipalidade:

1. O recebimento da presente manifestação como demonstração de boa-fé e compromisso da Associação em promover a regularização;
2. A análise e o encaminhamento das providências administrativas pertinentes, de modo a viabilizar o processo de adequação do loteamento, conforme previsto na legislação aplicável.

Nestes termos,  
Pede deferimento.

Bragança Paulista/SP, \_ de \_\_\_\_ de 2026.

Nome do Representante Legal  
Cargo – Associação dos Moradores do Loteamento .....