



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 8

De 14 de agosto de 2023.

Altera a Lei Complementares nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007, dispondo sobre a implantação de loteamentos de acesso controlado no Município de Orlandia.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO ORLÂNDIA**, Estado de São Paulo, no uso da atribuição que lhe faculta o inc. II do art. 90 da Lei Orgânica do Município de Orlandia;

Propõe à **CÂMARA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA** o seguinte Projeto de Lei Complementar:

Art. 1º. A Seção III, do Capítulo IV, do Título II da Lei Complementar nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007, passa a ser denominada de “Loteamento de Acesso Controlado – LAC”.

Art. 2º. Os artigos 84 a 95 da Lei Complementar nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007, passam a vigor com a seguinte redação:

“Art. 84. Considera-se Loteamento de Acesso Controlado – LAC o parcelamento do solo na modalidade de loteamento, necessariamente localizado em zona urbana em que seja permitido o uso residencial, nos moldes dos artigos. 81 a 83 desta Lei Complementar, deste se diferenciando pelo fechamento do seu perímetro, controle de acesso de não residentes e concessão de direito real de uso ou permissão de uso das áreas públicas internas ao fechamento do perímetro, observadas as normas desta Seção e as disposições constantes dos artigos 2º, § 8º, e 36-A, da Lei Federal nº 6.766/79, e da Lei Estadual nº 16.879, de 20 de dezembro de 2018.

§ 1º. O controle de acesso de não residentes ao interior do LAC deverá ser realizado em portaria/guarita existente na sua entrada principal, com frente para a via pública que lhe dá acesso.

§ 2º. É vedado impedir ou restringir o acesso ao interior do LAC a quaisquer pedestres ou condutores de veículos não residentes, desde que devidamente identificados ou cadastrados pela entidade representativa dos titulares de direitos constituída para a administração do loteamento, e que se dará da seguinte forma:

Câmara Municipal de Orlandia
www.camaraorlandia.sp.gov.br

Protocolo N.º 0156-2023

Projeto de Lei Comp. do Executivo 0008-2023

16/08/2023 11:31:20

Elara



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

I – a identificação ou o cadastro de pedestres deverá ser realizado mediante a apresentação de documento oficial com foto;

II - os veículos deverão ser identificados ou cadastrados mediante a apresentação da Carteira Nacional de Habilitação - CNH do seu condutor e do documento do veículo.

§ 3º. Deverá existir placa, de fácil acesso e visibilidade na portaria/guarita que faça a identificação ou o cadastro dos não residentes, informando que o acesso ao interior do LAC é livre a qualquer pessoa devidamente identificada.

§ 4º. O acesso de servidores públicos ou funcionários de concessionárias e/ou autarquias prestadoras de serviços públicos ao interior do LAC, no exercício de suas funções, não poderá ser restringido sob qualquer pretexto, desde que os mesmos apresentem identificação funcional no ato do acesso, independente de cadastramento pela entidade representativa dos titulares de direitos.

§ 5º. A entidade representativa dos titulares de direitos exercerá a representação dos proprietários, legítimos possuidores e moradores de imóveis do LAC perante o Poder Público municipal ou suas concessionárias e/ou autarquias prestadoras de serviços públicos, devendo aquela ser legalmente constituída na forma de associação que reúna o maior número de proprietários, legítimos possuidores e moradores, constando no seu ato constitutivo, ainda, que o seu objetivo, ou um dos seus objetivos, é a representação comunitária de seus membros.”

“Art. 85. O fechamento do perímetro do LAC deverá ser feito com muro de alvenaria ou qualquer outro tipo de material que garanta a sua integridade e proteção, com altura máxima de 3,00m (três metros), devidamente aprovado pelo Poder Público municipal.

Parágrafo único. Nos locais onde o fechamento confrontar com as vias públicas externas, este deverá apresentar recuo mínimo de 3,00m (três metros), contados do meio-fio, destinados ao passeio público, o qual será executado às expensas do loteador.”

“Art. 86. O sistema viário interno do LAC deverá articular-se com o sistema viário público externo, existente ou projetado.

Parágrafo único. Poderá a entidade representativa de titulares de direitos do LAC fixar regras internas de trânsito, desde que previamente aprovadas pelo órgão municipal de trânsito e compatíveis com o Código de Trânsito Brasileiro.”



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

“Art. 87. As vias de circulação e espaços comuns de uso livre internos ao LAC são áreas públicas municipais, em relação às quais fica garantido o direito de acesso de qualquer pessoa ou veículo devidamente identificados, nos termos do art. 84 desta Lei Complementar.”

“Art. 88. A área do loteamento destinada a equipamentos comunitários deverá localizar-se fora da área do fechamento do perímetro do LAC e deverá ser contígua a esta.

§ 1º. Na impossibilidade de a área mencionada no caput deste artigo situar-se fora da área de fechamento do LAC, o loteador poderá solicitar aprovação do projeto do loteamento mediante:

I - o pagamento de compensação financeira ao Município de Orlandia, cujo valor não poderá ser inferior ao preço de mercado do metro quadrado do lote à venda no LAC e corresponderá à área total em metro quadrado da área institucional que deveria existir no loteamento; ou

II - a doação ao Município de Orlandia de terreno que passará a constituir a área institucional do LAC, com localização mais próxima possível do loteamento e dentro do perímetro urbano, com as mesmas medidas e dimensões da área institucional exigida pela lei e que deveria existir dentro do loteamento.

§ 2º. A compensação financeira de que trata o inc. I do § 1º deste artigo não poderá, em nenhuma hipótese, ser utilizada como recurso para custeio do Poder Público municipal, devendo necessariamente ser empregada na aquisição de terreno para constituição da área destinada aos equipamentos comunitários do loteamento, nas mesmas condições previstas no inciso II do § 1º deste artigo.”

“Art. 89. Sem prejuízo da observância dos demais requisitos constantes desta Seção e, especialmente, dos § 1º, 2º e 3º deste artigo, o projeto do LAC, para ser aprovado pelo Poder Público municipal, deverá:

I - atender a todos os requisitos urbanísticos e demais exigências aplicáveis à aprovação dos loteamentos residenciais em geral previstos nesta Lei Complementar;

II - possuir área igual ou superior a 8.(oito) hectares e inferior a 40 (quarenta) hectares;

III - não prejudicar a continuidade da malha viária urbana, projetada ou a ser prolongada, e, em especial, não envolver o sistema viário estrutural da cidade, salvo parecer fundamentado da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana evidenciando o



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

não prejuízo ao tráfego de pessoas e veículos em razão de vias adjacentes suficientes à demanda de tráfego e que não ocasionem transtornos aos usuários, inclusive pedestres;

IV – possuir portaria/guarita coberta na entrada do loteamento, destinada à identificação ou cadastramento de pessoas e veículos, além de faixa de aceleração e desaceleração de, no mínimo, 30,00m (trinta metros) e área de cumulação de veículos de 2% (dois por cento) em vagas do total dos lotes; as quais serão consideradas áreas públicas municipais;

§ 1º. O projeto de construção correspondente à portaria/guarita deverá ser apresentado em peça técnica própria, dentro do projeto de aprovação do loteamento.

§ 2º. O projeto do LAC deverá observar, ainda:

I - as áreas públicas deverão observar os seguintes requisitos de alocação:

a) 50% (cinquenta por cento) das áreas verdes deverão se externas ao fechamento do perímetro do LAC;

b) as áreas destinadas aos equipamentos comunitários deverão ser externas ao fechamento do perímetro do LAC;

II - em todo o perímetro do fechamento do LAC deverá ser previsto anel viário de contorno de, no mínimo, 20,00m (vinte metros) de gabarito, cuja medida poderá ser alterada nos casos de problemas técnicos em relação à topografia, geometria da área ou outro de mesma ordem, devidamente certificado pelo Poder Público municipal;

III - os lotes não poderão fazer divisas com o anel viário de contorno do LAC, respeitando a faixa de 4,00 m (quatro metros), contada a partir do fechamento do perímetro do LAC;

IV - deverá possuir vagas de estacionamento para carga e descarga, mudanças, obras e visitantes na proporção de 1 vaga/40 lotes, dispostos na parte interna e/ou externa ao fechamento do perímetro do LAC;

V – a implantação do LAC não poderá interromper linhas de alta tensão, fundos de vale e prolongamento de vias públicas, em especial, as de estruturação arterial, colateral ou marginal.

§ 3º. Deverá constar do contrato padrão de venda e compra dos lotes a informação de que o fechamento do perímetro do LAC se dá a título precário, podendo o Poder Público municipal promover a abertura a qualquer tempo e que, enquanto fechado, caberá à entidade representativa dos titulares de direitos arcar com as despesas de conservação e manutenção das áreas públicas concedidas ou permissionadas, nos termos desta Lei Complementar e do decreto de aprovação do LAC.”



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

“Art. 90. Para a aprovação do projeto do LAC, além daqueles exigidos nesta Lei Complementar para aprovação dos loteamentos de uso residencial em geral, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I – indicação das áreas públicas e das vias de circulação que serão objeto da concessão de direito real de uso ou permissão de uso;

II – minuta do ato constitutivo da entidade representativa dos titulares de direitos, que deverá, no mínimo:

a) prever a sua responsabilidade pelo cumprimento de arcar com as despesas de conservação e manutenção das áreas públicas concedidas ou permissionadas;

b) determinar a forma de rateio os seus membros das despesas e demais encargos para consecução de seus objetivos;

c) prever a responsabilidade total da entidade pelas multas, demais encargos pecuniários e pelas obrigações fixadas pelo Poder Público municipal, e, na proporção de suas participações, responsabilidade solidária dos titulares de direitos;

d) prever o cumprimento das obrigações relativas à execução das obras de abertura do loteamento, nos casos de o LAC perder a sua natureza, inclusive quanto ao cumprimento das medidas administrativas decorrentes, previstas nesta Lei Complementar ou fixadas pelo Poder Público municipal;

III – minuta do regulamento do loteamento, se houver.

Parágrafo único. No registro do LAC no cartório imobiliário competente, o projeto aprovado deverá estar acompanhado da documentação prevista nos incisos do caput deste artigo.”

“Art. 91. Será de responsabilidade da entidade representativa dos titulares de direitos do LAC as despesas referentes:

I - à manutenção e conservação:

a) da arborização existente nas vias de circulação e calçadas, nas áreas verdes e Áreas de Preservação Permanente - APP que se localizarem internas ao fechamento do perímetro do LAC, inclusive quanto à poda das árvores mediante prévia autorização do órgão municipal competente;

b) da pavimentação das vias internas de circulação e de entrada e saída do LAC;

c) da sinalização de trânsito e de identificação das vias internas de circulação e de entrada e saída do LAC;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

d) do sistema de escoamento de águas pluviais internas ao fechamento do perímetro do LAC até a interligação com o sistema público de escoamento;

e) das calçadas ou áreas verdes ou de paisagismo no entorno do LAC, contíguos ao mesmo e que compõem o fechamento do seu perímetro;

II – a limpeza das vias públicas internas de circulação e de entrada e saída do LAC;

III - outros serviços e obras internos necessários, a juízo do Poder Público municipal.

§ 1º. As áreas públicas que serão objeto de manutenção e conservação, nos termos do inciso I do caput deste artigo serão definidas por ocasião da aprovação do projeto do LAC, competindo ao Poder Público municipal determinar, aprovar e fiscalizar as obras necessárias à conservação e manutenção.

§ 2º. Todas as benfeitorias realizadas nas áreas públicas situadas no LAC, concedidos ou permitidos ao uso, pertencerão ao Município de Orlandia, independentemente de ressarcimento ou indenização pelos seus custos.

§ 3º. São de propriedade do Município de Orlandia os equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público a partir da data do registro do LAC no cartório imobiliário competente.

§ 4º. A coleta, remoção e destinação final do lixo domiciliar serão realizados pelo Poder Público municipal, direta ou indiretamente, devendo os resíduos sólidos serem dispostos pela entidade representativa dos titulares de direitos em local externo ao fechamento do perímetro do LAC, destinado especificamente para tal fim.

§ 5º. A iluminação das vias internas de circulação permanecerá sob a responsabilidade do Poder Público municipal, direta ou indiretamente.

§ 6º. Caberá ao loteador arcar com as despesas previstas nos incisos do caput deste artigo até a constituição definitiva da entidade representativa dos titulares de direito do LAC.”

“Art. 92. Para requerer a aprovação final das obras de infraestrutura do LAC, conforme previsto no art. 34 desta Lei Complementar, o loteador também deverá apresentar:

I – a constituição definitiva de entidade representativa dos titulares de direitos, sem fins econômicos, observando as regras contidas nesta Lei Complementar e demais normas pertinentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

II - o instrumento de concessão de direito real de uso ou permissão de uso das áreas públicas internas ao perímetro do LAC à entidade representativa dos titulares de direitos;

III - a averbação, na matrícula de cada lote, da obrigatoriedade, como ônus da concessão ou da permissão de uso, de a entidade representativa dos titulares de direitos manter e conservar, às suas próprias expensas, as áreas públicas concedidas ou permitidas para uso."

"Art. 93. Concomitante com a aprovação final do projeto do LAC, fica o Poder Executivo municipal autorizado a outorgar, por decreto, concessão de direito real de uso ou permissão de uso das áreas públicas internas ao fechamento do seu perímetro a entidade representativa dos titulares de direitos, devendo a concessão ou a permissão ser averbada na matrícula do loteamento.

§ 1º. A concessão ou permissão a que se refere o caput deste artigo se dará por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pelo Poder Público municipal, total ou parcialmente, quando existente motivo relevante, sem direito a qualquer espécie de indenização.

§ 2º. A concessão de direito real de uso seguirá o disposto no Decreto-lei Federal nº 261, de 28 de fevereiro de 1967.

§ 3º. Só poderão ser objetos de concessão de direito real de uso de áreas públicas aquelas localizadas dentro do fechamento do perímetro do LAC.

§ 4º No decreto previsto no caput deste artigo também deverão constar:

I - além das obrigações do loteador, todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos concedidos ou permissionados;

II - que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica do Poder Público municipal."

"Art. 94. O desvio de finalidade da entidade representativa dos titulares de direitos do LAC, a alteração de destinação das áreas públicas concedidas ou permissionadas e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Seção e no decreto de aprovação do loteamento, serão apurados mediante regular processo administrativo, com garantia do contraditório e ampla defesa, implicando, caso confirmada a infração:

I - advertência e notificação à entidade, fixando prazo para regularização;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

II - imposição de multa incidente sobre todos os lotes do LAC, no valor de 2% (dois por cento) do valor venal de cada imóvel, caso não sejam sanadas as irregularidades dentro do prazo fixado, respondendo a entidade representativa dos titulares de direitos pelo pagamento do valor global da multa e cada proprietário, de forma solidária, pelo pagamento da multa referente ao seu imóvel, proporcional à sua área, construída ou não.

§ 1º. Na ocorrência de reincidência no cometimento das infrações previstas no caput deste artigo por 3 (três) vezes ou mais, ou, ainda, no caso de extinção ou dissolução da entidade representativa dos titulares de direito do LAC será determinada:

I - a perda da característica de loteamento de acesso controlado, com abertura imediata das portarias/guaritas e demais pontos de controle de acesso;

II - a retirada das estruturas de fechamento do LAC e portarias/guaritas, com recomposição do terreno, no prazo máximo de 2 (dois) meses, sob responsabilidade da entidade representativa dos titulares de direitos.

§ 2º. Não cumprido o disposto no inciso II do § 1º deste artigo, o Poder Público municipal promoverá a retirada das estruturas de fechamento do LAC, das portarias/guaritas e demais pontos de controle de acesso, com recomposição do terreno, cabendo aos titulares de direitos o ressarcimento de todos os custos respectivos, de forma proporcional à área individual dos seus imóveis.

§ 3º. A multa prevista no caput deste artigo deverá ser paga em até 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da intimação, sob pena de cobrança administrativa ou judicial.

§ 4º. A decretação da perda da característica de loteamento de acesso controlado, com as devidas anotações no registro de imóveis, implica, ainda:

I - na imediata retomada dos serviços públicos municipais pelo Poder Público municipal, cujas despesas correrão a conta de cada titular dos imóveis beneficiados, na forma da legislação municipal vigente;

II - no término automático da concessão de direito real de uso ou da permissão de uso outorgada em relação às áreas públicas."

"Art. 95. Poderá o Poder Público municipal autorizar, observada a conveniência administrativa e a inexistência de prejuízo ao interesse público, a conversão em LAC de loteamentos urbanos residenciais já consolidados, observadas as seguintes regras e exigências mínimas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

- I – que haja manifestação expressa e unânime dos proprietários ou legítimos possuidores dos lotes existentes no perímetro a ser fechado;*
- II – sejam cumpridos todos os requisitos exigidos nesta Seção para caracterização do LAC;*
- III – que o pedido contenha:*
- a) indicação das áreas abrangidas, com memorial descritivo e demais relatórios técnicos necessários à análise;*
 - b) a qualificação e assinatura de todos os proprietários ou legítimos possuidores dos lotes situados nas áreas abrangidas, com declaração expressa de que se comprometem a cumprir as disposições previstas nesta Seção e demais condicionantes impostas pelo Poder Público municipal, respondendo de forma solidária com os demais proprietários ou legítimos possuidores abrangidos na proposta pelas obrigações, infrações e multas;*
 - c) cópia da matrícula atualizada dos imóveis;*
 - d) outros documentos que o órgão municipal competente julgar necessários para a apreciação do pedido, justificando tal necessidade;*
- IV - o pedido deverá ser divulgado pelo Poder Público municipal sob a forma de edital publicado no Jornal Oficial de Orlandia, ficando sujeito a impugnação e questionamentos por terceiros pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias;*
- V – decorrido o prazo do edital previsto no inciso IV deste artigo, o pedido receberá parecer conclusivo do Poder Público municipal, em relatório técnico circunstanciado, com observância das premissas estabelecidas no caput deste artigo, que será submetido à aprovação do Prefeito Municipal;*
- VI – o parecer aprovado terá validade de 3 (três) meses, para fins de preferência em relação a outros projetos na mesma área, devendo os proprietários ou legítimos possuidores, neste prazo, apresentarem os projetos de adequação dos imóveis às disposições desta Lei Complementar, sem prejuízo de outras exigências impostas pelo Poder Público municipal;*
- VII – as obras de adequação deverão ser executadas no prazo máximo de 12 (doze) meses, prorrogável uma única vez por igual período, mediante justificativa apresentada pelos interessados;*
- VIII – o descumprimento dos prazos e a inobservância das disposições deste artigo importam na abertura imediata das vias e desfazimento das obras de fechamento, caso existentes, sem prejuízo da imposição das multas previstas no art. 94 desta Lei Complementar.”*



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 3º. Ficam revogados os artigos 96 e 97 da Lei Complementar nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007.


Art. 4º. O loteamento registrado que, na data de publicação desta Lei Complementar, esteja fechado sem a aprovação do Município, poderá ser objeto de análise para fins de regularização, mediante requerimento a ser formalizado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da sua publicação.

§ 1º A não observância do disposto no *caput* deste artigo ou a impossibilidade de regularização implicam a determinação para a imediata abertura da área irregular.

§ 2º Se não aberta a área irregular no prazo fixado pelo Município, este promoverá a abertura, cobrando os custos dos responsáveis, aplicando as multas previstas no art. 94 da Lei Complementar nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007.

Art. 5º. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

Orlândia, 14 de agosto de 2023.


SÉRGIO AUGUSTO BORDIN JUNIOR
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Orlândia, 14 de agosto de 2023.

JUSTIFICATIVA

Ao Projeto de Lei Complementar nº 8/2023, que altera a Lei Complementares nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007, dispondo sobre a implantação de loteamentos de acesso controlado no Município de Orlândia.

Senhor Presidente:

Encaminho a essa Egrégia Câmara Municipal a presente mensagem como justificativa ao projeto de Lei Complementar nº 5/2023 que Altera a Lei Complementares nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007, dispondo sobre a implantação de loteamentos de acesso controlado no Município de Orlândia.

Neste mesmo ano já havia enviado este PLC sob o nº 5/2023. Contudo, naquele momento não haviam sido tomadas as providências necessárias ao atendimento do art. 180, inciso II, da Constituição do Estado de São Paulo, como deve ocorrer nas matérias ora tratadas.

A exigência constitucional foi cumprida, razão pela qual encaminho também em anexo os documentos comprobatórios e, desde já, informo que não foram sugeridas quaisquer modificações pela comunidade local.

Pois bem. A ausência de regulamentação dos chamados loteamentos fechados no direito brasileiro fez com que muitos municípios promulgassem leis autorizando sua constituição e fixando-lhe critérios. Neste município a matéria encontra-se regulamentada de forma deficitária nos artigos que se pretende alterar.

Com a medida ora proposta, pretende-se alterar a redação de dispositivos contidos na Lei Complementar mencionada, de modo a adequar a legislação local com as alterações trazidas ao ordenamento jurídico pela lei federal de regularização fundiária urbana – Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017. A adequação legislativa se faz extremamente necessária na medida que a experiência administrativa do dia a dia demonstra a fragilidade de alguns pontos específicos da lei atualmente existente.

Em excelente dissertação de mestrado, o advogado Bernardo Amorim Chezzi expõe os resultados de uma pesquisa feita em nada menos do que 50 leis municipais. Em todas elas, de um jeito ou de outro, o condomínio de lotes já estava tratado, com variações relevantes sobre a vinculação (ou não) a um processo específico de parcelamento e sobre a necessidade (ou não) de transferência compulsória de áreas ao Município.¹

¹ CHEZZI, Bernardo Amorim. *Condomínio de lotes: aspectos civis, registrares e urbanísticos*. São Paulo: Quartier Latin, 2020, p. 73-93..



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Na mesma obra (p. 52), o autor explica que:

A busca por esse tipo de configuração de "condomínio de lotes" não encontrava especificamente na legislação federal um claro reconhecimento de validade como modelo de organização da propriedade. Embora haja diversos registros de condomínios de lotes, sobretudo a partir dos anos 1990, somente em 2017 essa figura civil seria explicitamente reconhecida pela legislação federal (LF nº 13.465/2017), em que pese se notar a anterior iniciativa de diversos municípios em reconhecer essa tipologia dentro da organização Local do seu solo, inserindo-a no regramento urbanístico.

Isso porque, enquanto se seguia no campo federal a discussão sobre se essa tipologia de organização da propriedade estava albergada pela legislação federal (e se o condomínio de lotes era lícito ou ilícito), diversos municípios reconheceram-no de diferentes formas em sua Legislação Local, indo além, para regulamentar os caracteres de sua implantação em seu solo.

Esse regramento local do condomínio de lotes, todavia, não garantia segurança jurídica diante da inexistência de lei federal, gerando intensos debates, inclusive judiciais, entre os proprietários e os moradores e usuários do entorno do empreendimento.

Seja como for, o que era conhecido por loteamento ou condomínio fechado na maior parte das *vezes* era um loteamento "comum" que, em algum momento (seja já no projeto, seja depois de implantado), obteve autorização municipal precária para construir muros perimetrais e instalar portaria com controle de acesso.

Agora, com a edição da Lei Federal nº 13.465, de 2017, pelo menos esse problema está superado, pois foi acrescido ao artigo 2º da Lei 6.766, de 1979 um *novo* § 8º, com a seguinte redação:

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

(...)

§ 8º Constitui Loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Notem que há duas exigências importantes para o loteamento de acesso controlado: (i) as regras para controle de acesso *devem* ser regulamentadas por ato do Município - e isso pode ser feito por lei municipal e no próprio processo de aprovação do loteamento - e (ii) qualquer pessoa que se identificar e se cadastrar na portaria, mesmo que não tenha autorização ou relação com



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

qualquer proprietário do empreendimento, tem o direito de livre acesso e trânsito nas áreas comuns internas do loteamento.

Conforme se observa, a lei federal transferiu expressamente ao poder público Municipal o poder de regulamentar sua aplicação.

Diante do exposto, convicto da pertinência do projeto em questão, conto com o apoio dos Nobres Pares para a sua aprovação.

Aproveito a oportunidade para renovar junto a Vossa Excelência e seus Ilustres Pares protestos de elevada estima e distinto apreço.


SERGIO AUGUSTO BORDIN JUNIOR
Prefeito Municipal

AO
EXCELENTÍSSIMO SENHOR
LUIZ CARLOS VILARIM
DIGNÍSSIMO PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA