



# Câmara Municipal de São Paulo

Folha no. 01 de proc.  
 no. 47 de 1999  
 ADELINA CICONI  
 Reg. 100.406  
 ATM

## Gabinete Vereador Wadih Mutran

LIDO HOJE  
 AS COMISSÕES DE: 25 FEV 1999

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO  
 COMISSÃO DE FINANÇAS E ADMINISTRAÇÃO  
 COMISSÃO DE EDUCAÇÃO, CULTURA E RECREAÇÃO  
 COMISSÃO DE SAÚDE  
 COMISSÃO DE URBANISMO E OBRAS

PRESENTE

### PROJETO DE LEI

01 - PL  
 01-0047/1999

Dispõe sobre a permissão a título precário de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação, para constituição de loteamentos fechados no Município São Paulo e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, decreta:

**Art. 1º** - Para os fins desta lei, conceitua-se loteamento fechado como sendo o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro.

**Art. 2º** - As áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de permissão de uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento aprovado de acordo com as exigências da Lei Federal nº 6.766/79 e das demais exigências das legislações estaduais e municipais.

**Art. 3º** - A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação somente será autorizada quando os loteadores submeterem a administração das mesmas à Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

**Art. 4º** - As áreas públicas de lazer, definidas por ocasião do projeto de loteamento, deverão obedecer às seguintes disposições:

SEÇÃO DE REVISÃO

★ 25 FEV 1999 ★

- DT. 10 -



Folha n.º	62	de proc.
n.º	47	de 1999

# Câmara Municipal de São Paulo

ADELINA CIGONE  
Reg. 100.406  
ATM

I – Uma parte correspondente no mínimo a 65% (sessenta e cinco por cento) da área de lazer, sobre a qual não incidirá permissão de uso, deverá estar situada externamente ao loteamento, contígua ao mesmo, e deverá ser mantida sob a responsabilidade da Associação dos Proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no Projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente esta função.

**Art. 5º** - As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá permissão de uso, nos termos previstos na Legislação Federal, serão definidas por ocasião do projeto do loteamento, e deverão estar situadas externamente, e serão mantidas sob responsabilidade da Associação dos Proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente esta função.

**Art. 6º** - A área máxima do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor.

**Parágrafo 1º** - No ato da solicitação do pedido de diretrizes deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de loteamento.

**Parágrafo 2º** - As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas.

**Parágrafo 3º** - Em novos loteamentos os fechamentos situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 4 (quatro) metros. As faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela Associação dos Proprietários.

**Parágrafo 4º** - Em caso de indeferimento de pedido, a Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, deverá apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

**Art. 7º** - Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura Municipal de São Paulo seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

**Art. 8º** - As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objetos de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal de São Paulo, se houver necessidade devidamente comprovada, e sem implicar em ressarcimento.



Folha n.º	03	de proc.
n.º	47	de 1999
<i>Ed. Paulo</i>		
DELEGACIA MUNICIPAL		
Reg. 100.406		
ATM		

# Câmara Municipal de São Paulo

**Parágrafo único** – A permissão de uso referida no artigo 2º desta lei será outorgada à Associação dos Proprietários independentemente de licitação.

**Art. 9º** - Fica a Prefeitura Municipal de São Paulo autorizada a outorgar o uso de que trata o artigo 2º, nos seguintes termos:

**Parágrafo 1º** - A permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizados por decreto do Poder Executivo.

**Parágrafo 2º** - A outorga da permissão de uso deverá constar do Registro de Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

**Parágrafo 3º** - No decreto de outorga da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa.

**Parágrafo 4º** - Igualmente deverá constar do mesmo decreto que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Administração Direta ou Indireta da Prefeitura Municipal de São Paulo.

**Art 10º** - Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários a obrigação de desempenhar:

- I - os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;
- II - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização do trânsito;
- III - a coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;
- IV - limpeza das vias públicas;
- V - prevenção de sinistros;
- VI - manutenção e conservação da rede de iluminação pública;
- VII - outros serviços que se fizerem necessários;
- VIII - garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

**Parágrafo único** – A Associação dos Proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.

**Art. 11º** - Caberá à Prefeitura Municipal de São Paulo a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.



Folha no	04	de proc.
no	47	de 1999
ADELINA GONCALVES		
Reg. 100 406		
ATM		

# Câmara Municipal de São Paulo

**Art. 12º**- Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação desses serviços, e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal de São Paulo assumí-los-á, determinando o seguinte:

- I - perda do caráter de loteamento fechado;
- II - pagamento de multa correspondente a 0,1 UFIRs/m<sup>2</sup> de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

**Parágrafo único** – Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada das benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade dos proprietários. Se não executados nos prazos determinados, o serão pela Prefeitura, cabendo à Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

**Art. 13º** - Será permitido à Associação dos Proprietários controlar o acesso à área fechada do loteamento.

**Art. 14º** - As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

**Art. 15º** - As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas pela Lei Municipal nº 6.031/88 para a zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

**Art. 16º** - Após a publicação do decreto de outorga da permissão de uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objetos de regulamentação própria da entidade representada pela Associação dos Proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

**Art. 17º** - Quando da descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários respectivos.

**Parágrafo único** – Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso segundo esta Lei,



Folha n.º	05	de proc.
n.º	47	de 1999

# Câmara Municipal de São Paulo

ARDEINDA GIGONE  
Reg. 100.406  
ATM

não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

**Art. 18º** - A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação poderá ser total ou parcial em loteamentos já existentes, desde que:

- I - haja a anuência de 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento;
- II - o fechamento não venha a interromper o sistema viário da região;
- III - os equipamentos urbanos institucionais não possam ser objeto de fechamento, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- IV - sejam obedecidas, no que couber, as exigências constantes desta lei.

**Parágrafo 1º** - Os loteamentos que foram fechados sem a devida permissão de uso das áreas públicas, e encontram-se em situação irregular, deverão enquadrar-se nas exigências constantes desta lei.

**Parágrafo 2º** - Os loteamentos que se enquadrem no parágrafo anterior terão 180 (cento e oitenta) dias de prazo para sua regularização, sob pena de aplicação de multa igual a 0,01 UFIRs/m<sup>2</sup> de terreno, a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento, por dia de permanência em situação irregular, após o prazo estipulado.

**Art. 19º** - As penalidades previstas no artigo 12 e parágrafo 2º do artigo 18 da presente lei serão processadas através de Auto de Infração e Multa que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvas e entrelinhas e deverá constar obrigatoriamente:

- I - data da lavratura;
- II - nome e localização do loteamento;
- III - descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;
- IV - dispositivo legal infringido;
- V - penalidade aplicável;
- VI - assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

**Parágrafo único** - Após a lavratura do Auto de Infração, será instaurado o processo administrativo contra o infrator, providenciando-se, se ainda não tiver ocorrido, a sua intimação pessoal, ou por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado no Diário Oficial do Município.



# Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º 06 de proc.  
n.º 47 de 1999  
ADELINA CICONI  
Reg. 100 406  
ATM

**Art. 20º** - As associações de proprietários, outorgadas nos termos desta lei, afixarão em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento fechado, placa(s) com os seguintes dizeres:

(denominação do loteamento)

PERMISSÃO DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO (nº e data) NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano) OUTORGADA À (razão social da associação, nº do CGC e/ou Inscrição Municipal).

**Art. 21º** - Caberá impugnação do Auto de Infração e a imposição de penalidade, a ser apresentada pelo autuado, junto ao serviço de protocolo da Prefeitura Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da lavratura do auto, sob pena de revelia.

**Art. 22º** - A decisão definitiva, que impuser ao autuado a pena de multa ou a perda do caráter de loteamento fechado, deverá ser cumprida no prazo de 10 (dez) dias contados da data da comunicação

**Art. 23º** - As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias suplementadas se necessário.

**Art. 24º** - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões,

*Wadih Mutran*  
**WADIH MUTRAN**  
Vereador  
P.P.B.