



LEI Nº 3.287, DE 25 DE MAIO DE 2026

Dispõe sobre a regulamentação de loteamentos fechados com acesso controlado e dá outras providências.

GISLAINE MONTANARI FRANZOTTI, Prefeita do Município de Potirendaba, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sancionou e promulgou a seguinte Lei.

Art. 1º O Loteamento Fechado com Acesso Controlado no Município de Potirendaba terá sua implantação permitida em toda a extensão do perímetro urbano do Município, bem como nas áreas de expansão urbana.

Art. 2º Para os fins desta lei, considera-se Loteamento Fechado com Acesso Controlado a modalidade de loteamento prevista na Lei Federal nº 6.766/1979, caracterizado pela adoção de acessos privativos e de sistema de tapagem que o separa da malha viária urbana ou da área rural adjacente, sendo suas vias internas e área de uso comum incorporadas ao domínio público, porém recaindo sobre elas concessão especial de uso em favor de seus moradores, sendo de responsabilidade dos proprietários dos lotes que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade.

Parágrafo Único As vias, praças, áreas verdes, áreas institucionais e demais áreas públicas constantes do projeto e do memorial descritivo permanecerão incorporadas ao domínio público municipal, não importando o controle de acesso em alteração de sua natureza jurídica.

Art. 3º A Aprovação do Loteamento Fechado com Acesso Controlado fica condicionada:

- I - à fixação prévia de diretrizes por parte da Prefeitura, a pedido do interessado;
- II - ao atestado de cumprimento das diretrizes pré-fixadas;
- III - à concessão de licença pelos órgãos estaduais, quanto às normas de saneamento e à preservação do meio-ambiente.



PREFEITURA
POTIRENDABA

§1º A aprovação será formalizada mediante Decreto do Executivo, que autorizará de maneira expressa a implantação do Loteamento Fechado com Acesso Controlado.

§2º A concessão de autorização para implantação de controle de acesso em loteamentos é ato administrativo do Poder Executivo Municipal e não implica na alteração da natureza jurídica de bem público de uso comum do povo das vias, praças, áreas verdes e demais equipamentos públicos situados no interior do perímetro do loteamento.

§3º É expressamente vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, sejam eles residentes ou não, sendo o controle limitado à identificação e ao registro de entrada e saída, sem qualquer tipo de constrangimento.

Art. 4º No que se refere às diretrizes prévias, aprovação e licenciamento, serão aplicadas, no que couber, as normas da Lei nº. 1.483, de 20 de maio de 1993, que dispõe sobre o parcelamento urbano no território do Município e da Lei nº. 1.086, de 06 de dezembro de 1983, que institui o Código Tributário do Município.

Art. 5º Da área total objeto do projeto de loteamento fechado, deverão ser destinados os percentuais mínimos estabelecidos pelo artigo 12 da Lei Municipal nº 1.483/1993.

Art. 6º Os casos eventualmente não contemplados nesta Lei serão disciplinados nos termos da Lei Municipal nº. 1.483, de 20 de maio de 1993 e suas alterações posteriores, bem como outras espécies normativas que tratam do Parcelamento e Uso do Solo Urbano.

Art. 7º A implantação de Loteamentos Fechados deverá observar, além das disposições específicas previstas nesta lei, as diretrizes gerais para a implantação de loteamentos previstas na lei federal vigente e na legislação municipal aplicável à espécie.

Parágrafo Único Caberá ao loteador formalizar pedido solicitando aprovação do loteamento na modalidade fechado com controle de acesso.



PREFEITURA
POTIRENDABA

Art. 8º Nas áreas destinadas ao sistema de lazer poderão ser instalados equipamentos próprios que observem a permeabilidade mínima do solo, conforme legislação estadual.

Art. 9º As Áreas Institucionais deverão ser situadas fora dos limites da área privativa do Loteamento Fechado, em locais a serem indicados pela Municipalidade e deverão obrigatoriamente ter acesso à via pública.

§1º Excepcionalmente, no caso de sistema de abastecimento de água, sistema de esgoto e drenagem o Município poderá autorizar sua implantação em área institucional situada no perímetro interno do loteamento, desde que seja garantido o acesso livre e irrestrito a todos os usuários e aos órgãos competentes para fins de operação, manutenção e fiscalização.

§2º Na hipótese prevista no Parágrafo Primeiro, o loteamento será responsável pela guarda, conservação e segurança da referida área, sem direito à indenização pela municipalidade pelas benfeitorias e encargos assumidos.

§3º Quando a implantação dos sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem ocorrer em área institucional, a ocupação deverá restringir-se exclusivamente à fração tecnicamente indispensável, observada a menor porção possível, não podendo abranger área superior à necessária para implantação, funcionamento, operação, manutenção e fiscalização dos referidos sistemas.

§4º Caberá ao loteador comprovar previamente a indispensabilidade da área pretendida, bem como justificar sua localização e dimensão, por meio de projeto técnico, memoriais descritivos, estudos, memória de cálculo e demais documentos exigidos pelo Município, ficando condicionada à análise técnica e aprovação expressa da Municipalidade, vedada qualquer utilização, ocupação ou destinação diversa da finalidade autorizada.

Art. 10 As áreas destinadas ao sistema viário, bem como as áreas institucionais e verdes e sistema de lazer dos Loteamentos Fechados serão obrigatoriamente incorporadas ao Patrimônio Público Municipal, porém, em face da autorização de adoção de acessos privativos e de divisas delimitadoras, ficarão de responsabilidade dos proprietários dos lotes do empreendimento fechado, os serviços de limpeza, conservação das vias internas e outros que lhes sejam delegados pela Prefeitura Municipal.



Art. 11 Todos os serviços de pavimentação, conservação, manutenção, limpeza das vias, inclusive sinalização horizontal e vertical, e das áreas públicas no interior do perímetro do loteamento fechado, serão de responsabilidade e ônus exclusivo dos proprietários dos lotes.

§1º São, ainda, de inteira responsabilidade dos proprietários dos lotes:

- I - a manutenção, limpeza e a conservação das áreas destinadas ao uso coletivo do loteamento, incluída arborização urbana, as áreas verdes, praças, equipamentos de lazer e as áreas de preservação permanente;
- II – a pavimentação, manutenção, conservação e limpeza das vias e calçamentos internos do loteamento;
- III - a prevenção de sinistros;
- IV – a operação e manutenção dos equipamentos de controle de acesso, garantindo seu funcionamento de acordo com o Artigo 3º, §3º desta Lei;
- V – outros serviços que se fizerem necessários para a perfeita manutenção e funcionamento do Loteamento Fechado.

§2º Os proprietários dos lotes ficam sujeitos às taxas estabelecidas pelo empreendimento para atender às despesas de manutenção e conservação de que trata o presente artigo, independentemente do pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano e das taxas de competência do Município.

Art. 12 Caso o loteamento fechado adote iluminação diferenciada, mediante aprovação do Poder Público, a manutenção será de responsabilidade exclusiva dos proprietários de lotes do empreendimento.

Art. 13 Nos loteamentos fechados, poderão ser implantadas portarias, guaritas, cancelas e equipamentos de controle de acesso sobre as vias públicas, desde que não haja obstrução ao trânsito de pedestres e ao fluxo de veículos.

Art. 14 A área passível de fechamento, com controle de acesso, deve harmonizar-se ao Sistema Viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária principal, especialmente quanto às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras e servidões de passagens já existentes.



PREFEITURA
POTIRENDABA

Art. 15 Deverão constar do contrato padrão de comercialização de lotes, a ser arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentre outras informações e parâmetros urbanísticos que permitam denotar a perfeita configuração do tipo de empreendimento a ser implantado, a denominação de Loteamento Fechado com Acesso Controlado.

Art. 16 A conversão de parcelamentos urbanos anteriormente aprovados, em Loteamento Fechado com Acesso Controlado somente poderá ser autorizada pela Municipalidade desde que, existente o interesse público, haja anuência expressa da maioria dos proprietários.


Art. 17 Todas as obras que forem executadas nos Loteamentos Fechados com Acesso Controlado, sejam de edificações ou de infraestrutura de lotes, ou ainda, equipamentos urbanos e comunitários, deverão atender às disposições previstas nas demais normas estabelecidas na legislação pertinente em vigor, devendo ser previamente licenciadas e aprovadas pelo órgão competente da Municipalidade.

Art. 18 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Potirendaba, 25 de maio de 2026.


GISLAINE MONTANARI FRANZOTTI
Prefeita Municipal

Registrada e publicada na Secretaria da Prefeitura Municipal, na data supra.


Juliana Nicoletti
Chefe de Gabinete