



PREFEITURA
POTIRENDABA

PROJETO DE LEI Nº. 022

DE 18 DE MAIO DE 2026

Processo n.º 148 / 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 sanciona e promulga 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 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.



Largo Bom Jesus, 990 - Centro - Potirendaba - SP
15105-046 - pmpotirendaba@potirendaba.sp.gov.br
17 3827.9200 - CNPJ 45.094.901/0001-28

CÂMARA MUNICIPAL

potirendaba.sp.gov.br



PREFEITURA
POTIRENDABA

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.

§ 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.



PREFEITURA
POTIRENDABA

Art. 5º - Da área total objeto do projeto de loteamento fechado, deverão ser destinados os percentuais mínimos estabelecidos pelo artigo 12, da Lei Municipal 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.

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.

CÂMARA MUNICIPAL
POTIRENDABA



PREFEITURA
POTIRENDABA

§ 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



PREFEITURA
POTIRENDABA

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

[Handwritten signature]
CÂMARA MUNICIPAL



PREFEITURA
POTIRENDABA

continuidade viária principal, especialmente quanto às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras e servidões de passagens já existentes.

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, 18 de Maio de 2026.


GISLAÏNE MONTANARI FRANZOTTI
Prefeita Municipal

CÂMARA MUNICIPAL
DE POTIRENDABA
PROTOCOLO GERAL

N.º 180 / 2026

Em 18 / 05 / 2026

Às 15 Horas e 35 Minutos


potirendaba.sp.gov.br