



**Prefeitura de
Maracanaú**

MENSAGEM Nº 041, DE 08 DE MAIO DE 2025, DO PODER EXECUTIVO.

A SUA EXCELÊNCIA

VEREADOR RAPHAEL PESSOA MOTA

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE MARACANAÚ

NESTA

ASSUNTO: PROJETO DE LEI Nº 041/2025.



Senhor Presidente,

Submeto à elevada apreciação dessa Colenda Câmara Municipal o Projeto de Lei, que dispõe sobre a alteração da Lei Municipal nº 3.543, de 13 de março de 2024 que dispõe sobre Loteamentos de Acesso Controlado no Município de Maracanaú.

A alteração proposta tem como objetivo aprimorar as regras relativas ao loteamento com controle de acesso, adaptando a legislação municipal às novas diretrizes urbanísticas e aos princípios da função social da propriedade, da livre circulação, da segurança urbana e do direito coletivo ao espaço público.

Com a experiência acumulada desde a vigência da norma original, verificou-se a necessidade de ajustes para definir de forma mais clara os requisitos para doação de áreas públicas, manutenção de áreas públicas de uso comum e preservação do direito de passagem dos cidadãos, bem como regularizar situações de loteamentos que, na prática, já operam com mecanismos de controle, sem prejuízo ao interesse público.

Destaca-se que a proposta respeita o ordenamento jurídico vigente, em especial a Constituição Federal, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e as diretrizes do Plano Diretor Municipal, buscando sempre o equilíbrio entre o interesse privado dos moradores e o interesse público coletivo.

Assim, confiante no elevado espírito público que orienta as decisões dessa Casa Legislativa, solicito o exame e a aprovação do incluso Projeto de Lei, nos termos do art. 42 da Lei Orgânica do Município, que certamente contribuirá para a melhoria da qualidade de vida urbana e para o ordenamento territorial de nosso Município.

Renovo a Vossa Excelência e aos demais Nobres Vereadores os meus protestos de elevada consideração e distinto apreço.

Atenciosamente,

ROBERTO PESSOA
Prefeito de Maracanaú



Palácio das Maracanãs
Rua Edson Queiroz, nº 270, Centro, Maracanaú, Ceará
CEP 61.900-200



**Prefeitura de
Maracanaú**

PROJETO DE LEI Nº 041, 08 DE MAIO DE 2025.



**ALTERA A LEI Nº 3.543, DE 13 DE
MARÇO DE 2024, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

**O Prefeito de Maracanaú, Roberto Soares Pessoa:
Faço Saber que a Câmara Municipal De Maracanaú aprovou e eu sanciono a
seguinte Lei:**

Art. 1º A Lei nº 3.543, de 13 de março de 2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 6º O requerimento da modalidade de parcelamento para loteamento de acesso controlado será analisado pelo órgão municipal competente, através do processo de Análise de Consulta Prévia.

§ 1º Deverá ser apresentado o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), decorrente do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), e o Relatório de Impacto sobre o Trânsito (RIST), esse aprovado pelo órgão regulador de trânsito do Município de Maracanaú.

§ 2º Todos os processos que envolvam a aplicação da modalidade de loteamento de acesso controlado deverão necessariamente obter aprovação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD), ou do conselho e da comissão competente que venha a substituí-la.” (NR)

.....

“Art. 9º A área máxima admitida para o loteamento de acesso controlado dependerá de condições urbanísticas, ambientais e do impacto sobre a infraestrutura e a mobilidade urbana, atendidas as diretrizes técnicas estabelecidas pelo órgão municipal competente.

§1º Sem prejuízo do disposto no *caput* e das condições previstas nesta Lei, a maior testada não poderá ser superior a 40% (quarenta por cento) do perímetro total do loteamento de acesso controlado.

§2º Se mesmo com o limitador, a testada máxima causar impactos urbanísticos que não possam ser contornados pelas medidas mitigadoras indicadas pelo EIV, o órgão competente poderá estabelecer critérios mais rigorosos.” (NR)

.....

“Art. 14. A área destinada ao Fundo de Terras do Município, instituído pela Lei nº 1.741, de 28 de novembro de 2011, deverá estar situada fora dos limites de acesso controlado e no Município de Maracanaú, possuir valor equivalente e permitir implantar programa habitacional, condicionado à aprovação do órgão municipal competente. “
(NR)



**Palácio das Maracanãs
Rua Edson Queiroz, nº 270, Centro, Maracanaú, Ceará
CEP 61.900-200**



Prefeitura de Maracanaú

.....
"Art. 32. O requerente do pedido de Análise de Consulta Prévia para fins de alteração do loteamento aprovado para modalidade loteamento de acesso controlado deverá respeitar todas as condições previstas nesta Lei:

- I - Apresentar planta do sistema de acesso controlado do loteamento, demonstrando tipo de método construtivo utilizado para o cercamento, portaria, guarita, entre outras;
- II - Apresentar documento que comprove a aprovação da associação de proprietários e/ou possuidores pela alteração na modalidade do parcelamento, na forma de seu estatuto;
- III - Doar ao Município de Maracanaú, fora do loteamento, área correspondente à área institucional que se situe na área de acesso controlado;
- IV - Doar ao Município de Maracanaú, fora do loteamento, área correspondente à área verde que se situe na área de acesso controlado; e,
- V - Doar ao Município de Maracanaú, fora do loteamento, área correspondente ao fundo de terras que se situe na área de acesso controlado.

§1º O órgão público municipal competente poderá exigir outros documentos iniciais ou complementares.

§2º As doações a que se referem os incisos de III a V deverão obter aprovação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor, nos termos do artigo 6º desta Lei."(NR)

Art. 2º Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO QUATRO DE JULHO DA PREFEITURA DE MARACANAÚ, AOS 08 DE MAIO DE 2025.

ROBERTO PESSOA
Prefeito de Maracanaú



Palácio das Maracanãs
Rua Edson Queiroz, nº 270, Centro, Maracanaú, Ceará
CEP 61.900-200