



Prefeitura de
Maracanaú

MENSAGEM Nº 024/2024, DO PODER EXECUTIVO.

CÂMARA MUNICIPAL DE MARACANAÚ RECEBIDO
12 MAR 2024 10:26 Hs
Nº Protocolo 118910/2024/2024
Rúbrica Protocolista

Maracanaú, 11 de março de 2024.

Ao

Exmo. Sr. Vereador

JOSÉ VALDEMI GOMES PEIXOTO

M.D. Presidente da Câmara Municipal de Maracanaú

NESTA

Assunto: Projeto de Lei nº 024/2024.

Vimos renovar cumprimentos a V. Exa. e a seus dignos Pares, bem assim, fazer encaminhar o Projeto de Lei nº 024/2024, anexo, desta data, que **“Dispõe sobre o Loteamento de Acesso Controlado no âmbito do Município de Maracanaú, e dá outras providências”**.

O presente projeto de lei visa disciplinar o loteamento de acesso controlado no âmbito do Município de Maracanaú. O loteamento de acesso controlado não recebeu um tratamento específico quando da normatização do uso e parcelamento do solo urbano, relegando a um limbo fático-jurídico uma considerável série de empreendimentos imobiliários que se encontram de fato nessa situação.

Essa iniciativa objetiva fornecer o instrumento legal apropriado para a constituição e, sobretudo, regularização de áreas que se encontrem enquadradas nesse conceito, contribuindo para reduzir ou até mesmo acabar com situações conflituosas entre os administrados, e entre estes e a própria Administração Pública, aumentando, por conseguinte, o patamar de segurança jurídica vigente.

Antecipando agradecimentos às atenções que viermos a merecer com a aprovação da matéria, na forma da Lei Orgânica do Município.

Na oportunidade reitero protestos de elevada consideração e respeito.

Atenciosamente,

ROBERTO PESSOA
Prefeito de Maracanaú

Palácio das Maracanãs
Rua Edson Queiroz, 270, Antônio Justa, Maracanaú, Ceará
CEP 61900-200





Prefeitura de
Maracanaú

PROJETO DE LEI Nº 024, DE 11 DE MARÇO DE 2024.

CÂMARA MUNICIPAL DE MARACANAÚ	
RECEBIDO	
12 MAR 2024	10:26 Hs
Nº Protocolo	11890 12/03/2024
Rúbrica Protocolista	

Dispõe sobre o Loteamento de Acesso Controlado no âmbito do Município de Maracanaú, e dá outras providências.

O PREFEITO DE MARACANAÚ, ROBERTO SOARES PESSOA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 54, inciso IV, da Lei Orgânica do Município de Maracanaú, faço saber que a Câmara Municipal de Maracanaú aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Capítulo I **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Esta Lei trata do loteamento de acesso controlado no âmbito do Município de Maracanaú.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano para fins de constituição de loteamento de acesso controlado no Município de Maracanaú será regido por esta Lei.

§ 1º O disposto nesta Lei não exclui a exigência das normas urbanísticas e ambientais aplicáveis que não lhe sejam contrárias.

§ 2º As restrições estabelecidas para zonas ambientais, seja de competência municipal, estadual ou federal, deverão ser observadas e respeitadas, prevalecendo sobre os regramentos dispostos nesta Lei.

Art. 3º Para efeitos desta Lei, considera-se loteamento de acesso controlado a subdivisão de gleba em lotes destinados a um conjunto de edificações unifamiliares independentes, com infraestrutura comum, mantidos pelos proprietários, com cercamento do seu perímetro, dotado de portaria com controle de acesso, devendo ser aprovado atendendo ao disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e nesta Lei.

§ 1º A forma e as condições do cercamento no perímetro do loteamento previsto no caput serão estabelecidas pelo órgão municipal competente para aprovação, entre a utilização de método construtivo de uso misto, como alambrados, gradis, gradeamentos, muros e muretas, bem como o acesso de entrada para o loteamento, como guaritas, portarias, portões, cancelas ou soluções similares, devendo ser encaminhado o pedido de aprovação definitiva após análise e parecer favorável.

§ 2º As fachadas de loteamento controlado deverão utilizar método construtivo para execução de cercamento de uso misto, como alvenaria e gradil.

§ 3º É vedado utilizar método construtivo de cercamento para o loteamento de acesso controlado, com a tipologia de muros cegos nos perímetros em encontro as vias locais, segregando a morfologia do bairro e criando espaços urbanos inseguros.

Palácio das Maracanãs
Rua Edson Queiroz, 270, Antônio Justa, Maracanaú, Ceará
CEP 61900-200





Prefeitura de Maracanaú

§ 4º Nos lotes localizados na área de controle de acesso do loteamento, somente serão permitidas atividades residenciais unifamiliares, ressalvadas as atividades para empresas domiciliadas em escritório virtual, desde que as mesmas não sejam exercidas no endereço físico, sendo este utilizado somente como domicílio fiscal.

Art. 4º Fica garantido o acesso, sem qualquer embaraço, a pedestres ou a condutores de veículos não residentes, devidamente identificados para usos das áreas públicas do Município, nos termos do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. O acesso previsto no *caput* se destina exclusivamente à utilização das áreas públicas internas ao loteamento de acesso controlado, para o seu fim específico, nas mesmas condições, limites e regras de segurança aplicáveis aos moradores.

Art. 5º Fica garantido o acesso, sem qualquer embaraço a fiscalização da administração e dos órgãos fiscalizadores no exercício das suas funções no âmbito municipal, estadual e federal, devidamente identificados como de terceiros concessionários de serviços públicos, cumprindo e fazendo todos os moradores cumprir todas as normas e diretrizes contidas no Plano Diretor Municipal e legislação correlatas.

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 sobre o Trânsito - RIST, devidamente aprovado pelo órgão regulador de trânsito municipal, quando o empreendimento tiver acima de 500 (quinhentos) lotes e quando o acesso principal do loteamento for por uma Rodovia Estadual ou Federal, ocasião em que necessitará apresentar anuência do órgão responsável respectivo.

§ 2º O acesso da entrada do loteamento deverá ser implantado com, distância segura da via principal para não impactar congestionamentos no tráfego local.

Art. 7º O loteamento de acesso controlado não poderá ser aprovado se inviabilizar a conexão do sistema viário e das redes dos serviços públicos existentes e projetados.

Parágrafo único. No loteamento de acesso controlado é vedado posicionar o controle de acesso no alinhamento de qualquer logradouro público, devendo obedecer a distância mínima de 30,00m (trinta metros) adentrando pela principal via de acesso do empreendimento, podendo a distância ser ampliada de acordo com a proposta mencionada no RIST.

Art. 8º A altura das edificações localizadas no interior dos loteamentos de acesso controlado não poderá ultrapassar 09m (nove metros) contados do nível do passeio até a laje de coberta.





Prefeitura de Maracanaú

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.

Parágrafo único. 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.

Capítulo II DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 10 A Administração Pública Municipal indicará as áreas públicas do loteamento de acesso controlado nas plantas apresentadas pelo interessado, junto com requerimento básico na Análise de Consulta Prévia, observadas as disposições desde capítulo.

Art. 11 São condições relacionadas à área verde:

I - Estar contida em um só perímetro, podendo ser dividida somente quando cada parcela resultante possuir área mínima de 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

II - Estar localizada na área interna do loteamento de acesso controlado somente se de forma parcial, não excedente a 75% (setenta e cinco por cento) da área verde total, sem prejuízo da área mínima prevista no inciso I;

III - Se, justificadamente, comprovada a inviabilidade do disposto no inciso II, a área verde poderá estar localizada na área interna do loteamento de acesso controlado em percentual superior a 75% (setenta e cinco por cento), até sua integralidade, desde que seja doada ao Município, em compensação pela área verde que deveria estar externa, área verde com a dimensão e o valor equivalentes localizada no Município de Maracanaú, condicionado à aprovação do órgão municipal competente;

IV - Aproveitar ao máximo as plantas de porte arbóreo e a vegetação representativa do sítio natural;

V - Não estar localizada ao longo de vias ou confluência de vias, salvo se possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00m (dez metros).

Art. 12 É obrigatória a arborização de calçadas e a execução dos projetos paisagísticos, garantindo a implantação de mobiliário urbano, arborização e pavimentação adequada às condições de permeabilidade do solo da área verde, de acordo com as diretrizes emitidas pelo órgão municipal competente.

Art. 13 São condições relacionadas à área institucional:

I - Estar situada fora dos limites do acesso controlado;

II - Não ser atravessada por cursos d'água, valas, córregos, riachos;

III - Ter testada igual ou superior a 50,00m (cinquenta metros) e profundidade igual ou superior às determinadas para os lotes;

IV - Estar contida em um só perímetro, podendo ser dividida somente quando cada parcela resultante possuir área mínima de 1.000,00m² (mil metros quadrados);

V - Não ter divisão superior a 03 (três) áreas, quando a área da gleba for inferior ou igual a 20ha (vinte hectares).

Palácio das Maracanãs
Rua Edson Queiroz, 270, Antônio Justa, Maracanaú, Ceará
CEP 61900-200





Prefeitura de Maracanaú

Art. 14 A área destinada ao Fundo de Terras do Município, instituído pela Lei Municipal nº 1.741, de 28 de novembro de 2011 e suas alterações, deverá estar situada fora dos limites de acesso controlado e/ou no Município de Maracanaú.

Art. 15 O percentual da área do loteamento destinado ao Fundo de Terras, para a implantação de programas habitacionais de interesse social, apenas poderá ser oferecido em outro local, desde que atenda às seguintes exigências:

I - avaliação realizada pela Diretoria de Habitação do Município e aprovada pelo Conselho Municipal de Habitação contendo parecer favorável incorporados na Análise de Consulta Prévia;

II - situado no Município de Maracanaú;

III - permita implantar um programa habitacional considerando a equivalência da infraestrutura instalada em relação ao terreno original.

Art. 16 As áreas destinadas ao sistema viário serão projetadas e dimensionadas obedecendo ao disposto na lei municipal vigente.

Art. 17 A urbanização das áreas verdes e vias públicas internas e externas ao perímetro de acesso controlado são de responsabilidade do loteador.

Capítulo III

DA CONCESSÃO DE DIREITO DE USO E DA MANUTENÇÃO DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 18 Quando da aprovação do loteamento de acesso controlado, o sistema viário e as áreas verdes passarão para o domínio do Município de Maracanaú, devendo o uso e a responsabilidade de manutenção destas áreas ser outorgado, mediante concessão de direito de uso, em favor da associação de proprietários e/ou de possuidores devidamente instituída, sem prejuízo do acesso a pedestres ou condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 1º A concessão de direito de uso será outorgada à associação de proprietários e/ou possuidores independentemente de licitação, sendo esta inexigível, na forma da lei de regência.

§ 2º A associação de proprietários e/ou possuidores deverá estar constituída sob a forma de pessoa jurídica de direito privado, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

§ 3º A concessão de direito de uso será formalizada por instrumento contratual, a ser averbado nas matrículas, contendo os direitos, as obrigações e a responsabilidade do concedente e do concessionário.

Art. 19 A concessão de direito de uso poderá ser rescindida pelo Município de Maracanaú, desde que respeitado o contraditório e os recursos administrativos inerentes, sem qualquer tipo de ressarcimento em favor da associação de proprietários e/ou possuidores, na hipótese de reiterado desatendimento das obrigações e das responsabilidades previstas no contrato de concessão de direito de uso.

Palácio das Maracanãs
Rua Edson Queiroz, 270, Antônio Justa, Maracanaú, Ceará
CEP 61900-200





Prefeitura de Maracanaú

Parágrafo único. Na hipótese de impedimento irregular de acesso a pedestres ou condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, a retirada de cercamentos, portarias e outras benfeitorias, quando determinada pelo órgão municipal competente, após o devido processo administrativo, é de responsabilidade da associação de proprietários e/ou possuidores, que deverá fazer nos prazos determinados, sob pena de ser realizada pela Administração Municipal, com ressarcimento pela associação.

Art. 20 O Município de Maracanaú não se responsabilizará por quaisquer benfeitorias realizadas, não implicando estas em qualquer tipo de ressarcimento.

Art. 21 Quaisquer benfeitorias realizadas fora do acesso controlado, as quais deverão ser objetivo de obtenção de autorização prévia, passarão automaticamente a integrar o patrimônio público municipal, sem direito à indenização ou retenção.

Art. 22 A manutenção das áreas públicas internas ao cercamento de acesso controlado será de inteira responsabilidade da associação de proprietários e/ou possuidores, que deverá desempenhar:

- I - Os serviços de manutenção das árvores e poda;
- II - A manutenção e a conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito das vias internas ao loteamento;
- III - A coleta e a remoção de lixo domiciliar, deverá ser realizada por empresa especializada e custeada pela associação de proprietários e/ou possuidores, sendo a empresa contratada responsável pelo destino final dos resíduos coletados;
- IV - A limpeza das vias públicas;
- V - A prevenção de sinistros;
- VI - A alimentação, manutenção e a conservação da rede de iluminação pública;
- VII - A garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas;
- VIII - Os outros serviços que se fizerem necessários.

Parágrafo único. A associação de proprietários e/ou possuidores poderá, para cumprimento das obrigações previstas neste artigo e no contrato de Concessão de Direito de Uso, e sob sua responsabilidade, firmar convênios com entidades privadas.

Art. 23 A associação de proprietários e/ou possuidores tem liberdade para estabelecer taxas administrativas mensais aos proprietários e/ou aos possuidores de lotes, para o custeio da manutenção dos serviços disponibilizados.

Art. 24 A utilização indevida das áreas públicas, a ausência de manutenção e o impedimento irregular de acesso de não residentes devidamente identificados poderá implicar na rescisão da concessão de direito de uso e na anulação das licenças do loteamento, sem qualquer tipo de ressarcimento em favor da associação de proprietários e/ou possuidores.

Palácio das Maracanãs
Rua Edson Queiroz, 270, Antônio Justa, Maracanaú, Ceará
CEP 61900-200





Prefeitura de Maracanaú

Art. 25 A associação de proprietários e/ou possuidores deverá fixar, em lugar visível, na entrada do loteamento de acesso controlado, placa contendo a denominação do loteamento, o número do contrato que outorgou a concessão de uso, o CNPJ e a razão social da associação.

Capítulo IV DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO DAS EDIFICAÇÕES INTERNAS E DOS USOS PERMITIDOS NAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 26 As edificações pertencentes ao loteamento deverão atender às exigências urbanísticas previstas na Lei do Plano Diretor Municipal, Zoneamento Municipal, Lei de Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras e Posturas do Município e demais legislações correlatas.

Art. 27 Os terrenos ou os lotes a serem edificados ou ocupados devem ser resultantes de parcelamento do solo na modalidade de acesso controlado, nos termos desta Lei.

Art. 28 As edificações a serem implantadas nas unidades autônomas deverão ser submetidas aos processos de licenciamento urbanístico em órgão municipal competente.

Art. 29 Os usos permitidos na área verde são estritamente aqueles voltados à natureza pública, tais como praças, parques, jardins e áreas livres de lazer.

Art. 30 Nas áreas públicas internas do loteamento, é vedada a construção de infraestruturas de interesse privado ou de uso complementar às edificações, tais como:

- I – Piscinas;
- II - Churrasqueiras e fornos a lenha;
- III – Garagem;
- IV - Placas solares de serventia para as edificações privadas;
- V - Caixa d'água de serventia para as edificações privadas;
- VI - Muros e cercamentos;
- VII - Depósitos vinculados às unidades autônomas.

Capítulo V DOS PEDIDOS DE ALTERAÇÃO DO LOTEAMENTO APROVADO PARA FINS DE LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Art. 31 Os parcelamentos aprovados em outras modalidades poderão submeter-se ao reenquadramento na modalidade de acesso controlado, desde que abrangendo a totalidade da gleba original ou do loteamento aprovado, excluindo as quadras comerciais e de serviços.

Parágrafo único. A análise da viabilidade de alteração da modalidade de loteamento deverá ser requerida, através do processo de Análise de Consulta Prévia, ao órgão competente, devendo ser encaminhado o pedido de aprovação definitiva após análise e parecer favorável.





Prefeitura de Maracanaú

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

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, após Análise de Consulta Prévia, fora do loteamento, área correspondente à 10% (dez por cento) de área institucional que se situe na área de acesso controlado;

IV - Doar ao Município de Maracanaú, após Análise de consulta Prévia, fora do loteamento, correspondente a 10% (dez por cento) de área verde que se situe na área de acesso controlado;

V - Doar ao Município de Maracanaú, após análise de consulta prévia, fora do loteamento, correspondente a 5% (cinco por cento) de fundo de terras que se situe na área de acesso controlado.

Parágrafo único. O órgão público municipal competente poderá exigir outros documentos iniciais ou complementares que se fizerem necessários para o cumprimento deste Capítulo.

Art. 33 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 34 Revogam-se as disposições em contrário.

PAÇO QUATRO DE JULHO DA PREFEITURA DE MARACANAÚ, em 11 de Março de 2024.

ROBERTO PESSOA
PREFEITO DE MARACANAÚ

