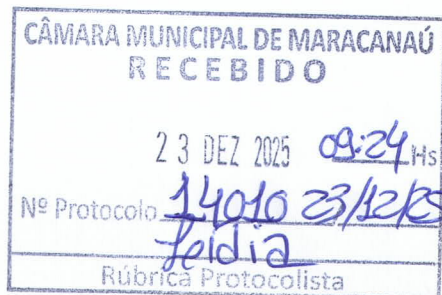


LEI Nº 3.799, DE 10 DE DEZEMBRO DE 2025.



**ESTABELECE DIRETRIZES DO
LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO
E CONDOMÍNIO DE LOTES, NO ÂMBITO DO
MUNICÍPIO DE MARACANAÚ, ALTERA A
LEI Nº 2.557, DE 01 DE NOVEMBRO DE 2016;
REVOGA AS LEIS Nº 3.543, DE 13 DE MARÇO
DE 2024, E Nº 3.696, DE 03 DE JUNHO DE
2025; E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

O PREFEITO DE MARACANAÚ, ROBERTO SOARES PESSOA:

Faço saber que a Câmara Municipal de Maracanaú, decreta e eu, sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º. Para o efeito de aplicação das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, constantes desta Lei, harmonizado-as à realidade e às peculiaridades locais do município, são adotadas as seguintes definições:

I - Parcelamento do solo: É a divisão de um terreno, sob a forma de loteamento, desmembramento ou desdobro, em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, para fins imobiliários;

II - Terreno: É uma porção de terra, constituída por uma gleba, lote ou congênera, de caráter público ou privado, definida por uma poligonal fechada, também denominada de imóvel;

III - Gleba: É o terreno que ainda não foi objeto de parcelamento, sob a forma de loteamento;

IV - Lote: É terreno oriundo de parcelamento sob a forma de loteamento, ou oriundo de um desmembramento, quando servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos parâmetros urbanos de parcelamento definidos por esta Lei, devendo possuir pelo menos uma das laterais com acesso para via pública;

V - Loteamento: É a subdivisão de um terreno em lotes, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, bem como a implantação ou ampliação de infraestrutura urbana básica, nos termos e diretrizes desta Lei, podendo ser ou não de acesso controlado;

VI - Desmembramento: É a subdivisão de um terreno ou gleba em outros terrenos, glebas ou em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação, ou ampliação dos já existentes;



VII - Desdobro: É a divisão do lote em 02 (dois), ou mais, novos lotes, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação, ou ampliação dos já existentes, respeitando os parâmetros urbanísticos da zona inserida, tais como testada e área mínima do lote. Somente será permitido o desdobro de área decorrente de parcelamento já aprovado.

CAPÍTULO II DO LOTEAMENTO

Art. 2º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - Doar porções de sua área para fins de sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, de forma proporcional ao tamanho da gleba a ser loteada;

II - Os lotes residenciais unifamiliares terão área mínima em conformidade com a zona de ocupação que se situe, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências ou quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - A área máxima da quadra será de 10.000m² (dez mil metros quadrados), não podendo nenhuma de suas laterais possuir extensão inferior a 50m (cinquenta metros) e superior a 200m (duzentos e cinquenta metros);

IV - Serão respeitadas as faixas não edificáveis previstas em legislação ambiental; as faixas de domínio das rodovias e ferrovias e as faixas de servidão de dutos e linhas de transmissão assim estabelecidas em legislação específica;

V - As vias do loteamento deverão articular-se com o máximo de vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e de acordo com a Lei do Sistema Viário Básico do Município, devendo sempre que possível conectar o maior número de faces do terreno ao sistema viário oficial.

Art. 3º. A variação de áreas públicas a serem doadas será calculada de forma proporcional ao porte do loteamento, conforme as áreas abaixo:

ÁREA DA GLEBA (M ²)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREAS PÚBLICAS A SEREM DOADAS				
	SISTEMA A VIÁRIO	ÁREAS VERDES	ÁREAS INSTITUCIONAIS	FUNDO DE TERRAS	TOTAL
Até 5.000	10	-----	-----	-----	10
5.001 – 10.000	10	5	5	5	25

10.001 – 15.000	15	5	10	5	35
Acima de 15.000	15	10	10	5	40

§ 1º Em qualquer das modalidades de parcelamento de solo, as áreas destinadas ao sistema viário e áreas verdes, serão obrigatoriamente doadas dentro da área do terreno objeto do parcelamento.

§ 2º Em qualquer das modalidades de parcelamento do solo, as áreas institucionais e o fundo de terra serão, preferencialmente, doadas dentro da área do terreno do imóvel objeto do parcelamento, exceto nos casos em que for autorizada a adoção das alternativas permitidas nesta Lei.

§ 3º Os percentuais de áreas institucionais e verdes poderão ser reduzidos em até 5% (cinco por cento), mediante a execução de benfeitorias adicionais apuradas sobre o valor real do imóvel e previamente aprovadas pela Administração Pública, preservando-se, em qualquer caso, o percentual mínimo de 5% (cinco por cento).

§ 4º Nos terrenos inseridos em Zona de Proteção Ambiental (ZPA), as áreas verdes a serem destinadas ao Poder Público poderão localizar-se, prioritariamente, no interior dessa zona, confinando com as Áreas de Preservação Permanente – APP's, podendo, a critério do órgão competente e quando tecnicamente viável, ocupar até 10% (dez por cento) de sua extensão total em áreas de APP.

§ 5º O loteador poderá, a critério do Poder Público Municipal, permutar a área correspondente aos percentuais destinados ao Fundo de Terras e à Área Institucional por outra de valor equivalente em local diverso, compensar o valor devido mediante a execução de obras públicas e/ou de interesse público, avaliadas com base no valor real do imóvel, ou, ainda, recolher em pecúnia o montante apurado ao tesouro municipal, observadas as restrições legais de natureza urbanística e ambiental.

Art. 4º. A Administração Pública Municipal indicará as áreas públicas do loteamento nas plantas apresentadas pelo interessado, junto com requerimento básico na Análise de Consulta Prévia, observadas as disposições previstas em lei.

CAPÍTULO III DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Art. 5º. Constitui loteamento de acesso controlado uma modalidade de loteamento, regulamentada pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, onde existirá um controle de acesso praticado por uma Associação de Proprietários, sendo vedado, expressamente, o impedimento de acesso aos órgãos competentes de fiscalização, bem como a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, desde que devidamente identificados ou cadastrados.

VI - Apresente documento que comprove a aprovação da associação de proprietários e/ou possuidores pela alteração na modalidade de loteamento com controle de acesso, na forma de seu estatuto;

VII - Doe ao Município, fora do perímetro fechado do loteamento, os percentuais destinados a constituição de áreas públicas institucionais, verdes e fundo de terra exigidas na aprovação do parcelamento.

§ 1º Para efeito desta Lei também se entende por controle de acesso a instalação de dispositivos de controle de guaritas, portarias e/ou tecnologias de monitoramento e gestão remota de controle de acesso automatizado, cercamentos como gradis, muros e/ou cercas vivas.

§ 2º Os parcelamentos já aprovados poderão ser reenquadrados na modalidade de acesso controlado, desde que respeitados os percentuais de áreas públicas exigidos nos termos do inciso VII deste artigo.

§ 3º O requerimento de autorização para o controle de acesso do loteamento deverá ser formulado por meio de processo administrativo, junto ao mesmo órgão municipal responsável pela análise e aprovação dos projetos de loteamento e deverá respeitar todas as condições previstas nesta Lei.

§ 4º Desde que devidamente comprovada a inviabilidade do disposto no inciso VII, os interessados poderão, a critério do Poder Público Municipal, permutar a área correspondente aos percentuais destinados ao Fundo de Terras e à Área Institucional por outra de valor equivalente em local diverso; compensar o valor devido mediante a execução de obras públicas e/ou de interesse público, avaliadas com base no valor real do imóvel; ou, ainda, recolher em pecúnia o montante apurado ao tesouro municipal, observadas as restrições legais de natureza urbanística e ambiental.

Art. 9º. No loteamento de acesso controlado é vedado posicionar o controle de acesso no alinhamento de qualquer logradouro público, devendo obedecer à 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 Relatório de Impacto sobre o Trânsito - RIST.

Art. 10. A 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.

Art. 11. 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 lage de coberta.

Art. 12. 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.

Paragrafo único. Se mesmo com o limitador, a testada máxima causar impactos urbanísticos que não possam ser contornados pelas medidas mitigadoras indicadas pelo Estudo de Impacto de Vizinhança, o órgão competente poderá estabelecer critérios mais rigorosos.

Art. 13. A implantação do controle de acesso do loteamento, incluindo todos os custos relativos à instalação de guaritas com cancelas e catracas, bem como toda a sinalização que for necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da autorizatória.

Art. 14. 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. 15. Constituem requisitos para a área institucional:

I – Estar situada fora dos limites da área de acesso controlado;

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

III – Possuir testada mínima de 50,00 m (cinquenta metros) e profundidade igual ou superior à estabelecida para os lotes;

IV – Integrar um único perímetro contínuo, admitindo-se sua divisão somente a critério da Administração Pública.

Art. 16. 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, exceto nos casos em que for autorizada a adoção das alternativas permitidas nesta Lei.

Art. 17. Os loteamentos com controle de acesso, sejam novos parcelamentos ou já aprovados, não poderão comprometer a continuidade da malha viária e deverão ser projetados e dimensionados em conformidade com a legislação municipal vigente.

Art. 18. O loteador poderá, a critério do Poder Público Municipal, permutar a área correspondente aos percentuais destinados à constituição do Fundo de Terras e Área Institucional por uma área de valor correspondente, em outro local, compensar o valor equivalente em obras públicas e /ou de interesse público, apurado sobre o valor real do

imóvel, bem como recolher em pecúnia o valor apurado ao tesouro municipal, respeitadas as restrições legais de caracteres urbanístico e ambiental.

Art. 19. A urbanização das vias públicas internas e externas ao perímetro de acesso controlado constitui responsabilidade exclusiva do loteador.

Art. 20. Quando da aprovação do loteamento de acesso controlado, as áreas públicas serão incorporadas ao domínio do Município de Maracanaú, devendo seu uso e a responsabilidade por sua manutenção, ser outorgados à associação de proprietários e/ou possuidores devidamente constituída, mediante concessão de direito real de uso, sem prejuízo do acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes, desde que devidamente identificados ou cadastrados.

§ 1º. A concessão de direito real 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 real 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. 21. O pedido de reenquadramento de parcelamento já aprovado, protocolizado e em tramitação na Diretoria de Controle Urbano, para fins de acesso controlado, será analisado conforme os critérios e requisitos legais vigentes à época da data de protocolo daquele pedido.

§1º O disposto neste artigo aplica-se exclusivamente aos loteamentos já aprovados que se encontrem em tramitação para autorização na modalidade de acesso controlado, não produzindo efeitos para novos projetos ou futuros requerimentos apresentados após a vigência desta Lei.

§ 2º Nesses casos, as áreas públicas, já incorporadas ao domínio do Poder Público, terão seu uso e a responsabilidade por sua manutenção, outorgados, mediante concessão de direito real de uso, à associação de proprietários e/ou possuidores devidamente constituída, sem prejuízo do acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes, desde que devidamente identificados ou cadastrados, observadas as condições e critérios previstos da data de protocolo do requerimento.

Art. 22. A concessão de direito real 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 real de uso.



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

Art. 24. Quaisquer benfeitorias realizadas fora do acesso controlado, as quais deverão ser objeto de obtenção de autorização prévia, passarão automaticamente a integrar o patrimônio público municipal, sem direito à indenização ou retenção.

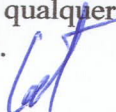
Art. 25. A manutenção das áreas públicas internas ao cercamento de acesso controlado será de inteira responsabilidade da associação de proprietários e/ou possuidores, que deverá desempenhar:

- 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. 26. 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. 27. 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.



Art. 28. 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.

Art. 29. 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. 30. As edificações a serem implantadas nas unidades autônomas deverão ser submetidas aos processos de licenciamento urbanístico em órgão municipal competente.

Art. 31. O órgão público municipal competente poderá exigir outros documentos iniciais ou complementares que se fizerem necessários para o cumprimento deste Capítulo.

Art. 32. Todas as análises que se referem aos percentuais das doações legais necessárias, bem como suas compensações ou reversões em pecúnia deverão, necessariamente, obter a aprovação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor.

CAPÍTULO IV DOS CONDOMÍNIOS

Art. 33. A instituição de condomínios, horizontais ou verticais, autorizados pelo Município, será procedida nas formas previstas na Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e nesta Lei, compreendendo as espécies:

- I - Condomínio Edifício, horizontal e vertical;
- II - Condomínio de Lotes;
- III - Condomínio Urbano Simples.

Art. 34. Na implantação de todos os tipos de condomínio previstos no artigo anterior é obrigatória a instalação, quando necessária, dos seguintes elementos de infraestrutura urbana:

- I - Redes e equipamentos para o abastecimento de água potável;
- II - Redes e equipamentos para o fornecimento de energia elétrica e iluminação das vias externas dos condomínios;
- III - Redes e equipamentos para coleta e escoamento adequado de águas pluviais;
- IV - Redes e equipamentos para coleta, tratamento e disposição adequados de esgotos sanitários, interligados à rede pública;
- V - Obras de pavimentação viária nas vias de acesso ao condomínio.

Parágrafo único. É da responsabilidade exclusiva do incorporador a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados pelo Poder Público Municipal, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos competentes, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.

Art. 35. Quando os terrenos nos quais se pretenda realizar a implantação de condomínios não forem servidos por infraestrutura de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário e energia elétrica pelas concessionárias de serviço público, tais serviços serão implantados pelo incorporador e mantidos pelos condôminos.

Art. 36. Poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do Poder Público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos, restrições à construção de muros e outras, sobre os projetos de empreendimentos dos quais a implantação ocorra em terreno, sujeito ou não ao parcelamento e sendo ou não do mesmo proprietário, sobre os terrenos cujas áreas sejam iguais ou superiores a 10.000m² (dez mil metros quadrados) ou ainda que possuam qualquer de suas laterais superiores a 200m (duzentos metros).

§ 1º Os condomínios não estarão sujeitos à doação de áreas públicas destinadas ao sistema viário e às áreas verdes, sendo, contudo, obrigatória a doação de 10% (dez por cento) de Área Institucional, passível de redução na forma do art. 3º desta Lei, e de 5% (cinco por cento) de Fundo de Terras.

§ 2º A critério do Poder Público Municipal, a área correspondente de que trata o § 1º deste artigo, poderá ser permutada por outra de valor equivalente em local diverso, compensada mediante a execução de obras públicas e/ou de interesse público, avaliadas com base no valor real do imóvel ou, ainda, convertida em pecúnia o montante apurado ao tesouro municipal, respeitadas as restrições legais de natureza urbanística e ambiental.

§ 3º Os Condomínios Urbanos Simples, assim entendidos como um acréscimo horizontal de casas ou cômodos existentes no mesmo imóvel, serão isentos das doações previstas no § 1º deste artigo.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 37. Nos procedimentos, enquadrados nesta Lei, em que seja determinada a abertura de vias, sejam públicas oficiais ou servidões, o traçado definido seguirá o fluxo e enquadramento da malha viária existente e/ou projetada para o local, de modo que seja compatível com a necessária fluidez de trânsito e acessibilidade do Município de Maracanaú.

Parágrafo Único. As vias, assim como os eventuais recuos impostos, atenderão aos parâmetros urbanísticos da malha viária local, existente ou projetada, incluindo a largura mínima da caixa, calçadas e demais equipamentos existentes, ou previstos, tais como ciclovias e meio-fio.

Art. 38. Os requerimentos de modificação de loteamentos aprovados para implantação de acesso controlado, protocolizados e em tramitação até a data de publicação desta Lei, observarão as disposições da Lei nº 3.543, de 13 de março de 2024, com as alterações promovidas pela Lei nº 3.696, de 03 de junho de 2025, permanecendo os processos iniciados durante sua vigência regidos por suas diretrizes.

§ 1º Os percentuais de áreas públicas a serem doados fora dos limites do perímetro fechado, na forma do *caput*, desde que devidamente comprovada a inviabilidade de sua doação em outro local, os interessados poderão, a critério do Poder Público Municipal, compensar o valor devido mediante a execução de obras públicas e/ou de interesse público, avaliadas com base no valor real do imóvel, ou, ainda, recolher em pecúnia o montante apurado ao tesouro municipal, observadas as restrições legais de natureza urbanística e ambiental.

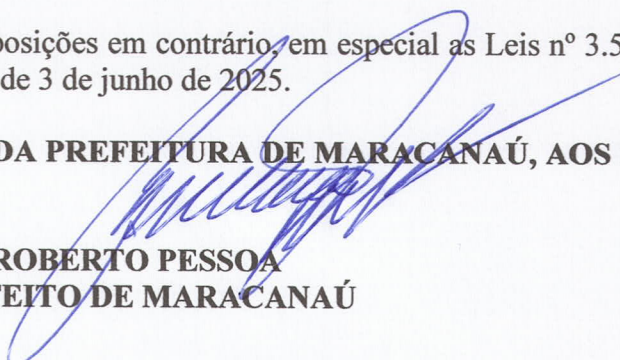
§ 2º Os usos permitidos na área verde são estritamente aqueles voltados à natureza pública, tais como praças, parques, jardins e áreas livres de lazer, vedada a edificação.

§ 3º Permanecem válidos os atos administrativos já praticados com fundamento na legislação anterior, até a decisão definitiva dos respectivos processos.

Art. 39. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 40. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis nº 3.543, de 13 de março de 2024, e nº 3.696, de 3 de junho de 2025.

PAÇO QUATRO DE JULHO DA PREFEITURA DE MARACANAÚ, AOS 10 DE DEZEMBRO DE 2025.


ROBERTO PESSOA
PREFEITO DE MARACANAÚ

**ORIUNDA DO PROJETO DE
LEI DE Nº 130/2025 DE
AUTORIA DO PODER
EXECUTIVO.**

