



PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

CÂMARA MUNICIPAL DE MARINGÁ
PROTOCOLO GERAL
Recebido em 05/03/2020
às 13:50 horas
Adriano
Funcionário Responsável

MENSAGEM DE LEI Nº 18/2020

Maringá (PR), 14 de fevereiro de 2020

Senhor Presidente:

Encaminho a Vossa Excelência, para apreciação dessa Câmara de Vereadores, Projeto de Lei que tem por objetivo alterar e regulamentar o art. 71 do Plano Diretor do Município de Maringá – Lei Complementar nº 632/2006, que trata da possibilidade de que lotes contíguos ao perímetro urbano sejam objetos de loteamento, com a previsão de que neles sejam executados projetos de habitação de interesse social.

Embora constasse essa obrigação da Lei do Plano Diretor, através da alteração sofrida pela Lei Complementar nº 799/2010, posteriormente foi editada a Lei 888/2011 que trata do uso e ocupação do solo urbano, sendo que esta última não deixou claro sobre os motivos da excepcionalidade do loteamento fora do perímetro urbano e a sua finalidade de minorar o déficit habitacional para classes de menor renda.

Ou seja, ao contrário de regulamentar o disposto no Plano Diretor, possibilitou-se que nos loteamentos contíguos fossem apenas reservadas de 5% a 10% de áreas para ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, sem a obrigatoriedade de que nos lotes fossem construídas as moradias necessárias. O restante do lote, (90% ou 95%) era aproveitado como ZR2 – Zona Residencial 2, o que acabou por não atender a excepcionalidade de loteamento fora dos limites urbanos do Município de Maringá.

Em razão destas incongruências, o Ministério Público do Estado do Paraná, através de sua 6ª Promotoria de Justiça, responsável pelas questões urbanísticas, emitiu a seguinte recomendação:

Excelentíssimo Senhor:
MARIO MASSAO HOSSOKAWA
Presidente da Câmara Municipal de Maringá
NESTA



PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

a) adote as providências necessárias para que se identifique, entre os loteamentos aprovados no terrenos contíguos ao perímetro urbano, quais foram as utilizações efetivamente dadas a cada um dos lotes neles situados, elaborando-se dossiê individualizado de cada unidade nele eventualmente edificada, atestando-se, para todos os fins em direito admitido, se neles existem construídas habitações de interesse social, tal como define a legislação de regência, encaminhando-os, oportunamente, a esta 6ª Promotoria de Justiça:

b) adotem as providências necessárias para, imediatamente, impedir e reverter qualquer utilização desses lotes que não seja a de assentar moradias de interesse social;

c) não permitam a suspensão e determinem, com celeridade possível, a análise de todos os protocolos pendentes, indeferindo-se a aprovação de quaisquer empreendimentos imobiliários em terrenos contíguos que visem subverter o sentido do artigo 71, do Plano Diretor, c.c. o artigo 10, da Lei Complementar nº 888/2011, tal como fixados nessa recomendação, independentemente das fases em que se encontrem os respectivos processos administrativos ou de qualquer marco temporal outrora sugerido.

Inobstante a recomendação do Ministério Público, o quadro fático aponta que durante os 09 (nove) anos de vigências da alteração do Plano Diretor, com a interpretação dada pelo art. 10 da Lei 888/2011, foram aprovados 05 loteamentos nestas condições; foram emitidas 13 viabilidades para loteamentos em tais áreas, devidamente analisadas e deferidas pelo Município, depois de ouvido o CMPGT – Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial.



PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

Portanto, a presente lei tem a intenção de melhor regulamentar o disposto pelo Plano Diretor, aproximando a excepcionalidade do loteamento urbano em área contígua aos perímetros urbanos à sua verdadeira finalidade: instituir projetos de habitação de interesse social, com o intuito de se garantir uma maior oferta de lotes.

Desta forma, sempre condicionado os parcelamentos à razão de sua excepcionalidade, ou seja, a habitação de interesse social, e considerando que ao longo dos perímetros existem mais de uma possibilidade para tipos de loteamentos, a presente lei trouxe duas possibilidades de fazê-los, denominando-as de "exclusiva" e "mista", a depender se a área loteada será parcial ou totalmente destinada para implantação de habitação de interesse social.

Vale apontar que em todas as situações o empreendedor deverá entregar unidades habitacionais para suprir a demanda, de acordo com critérios estabelecidos pelo programa de habitação do Município de Maringá.

Esclareço que o texto de alteração foi apreciado pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial e também foi objeto de Conferência Pública realizada na data de 29 de outubro de 2019, conforme ata anexa.

Diante do exposto e na certeza de contar com o apoio de Vossas Excelências na aprovação deste Projeto de Lei, aproveito o ensejo para renovar meus protestos de estima e consideração pelos integrantes dessa Casa de Leis.

Atenciosamente,



ULISSES DE JESUS MAIA KOTSIFAS
PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º ____/2019

Autor: Poder Executivo

Ementa: Altera o Artigo 71 da Lei Complementar nº 632/2006, que cria o Plano Diretor de Maringá; Altera a Lei Complementar nº 888/2011, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo; Altera a LC 889/2011, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Maringá, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MARINGÁ, ESTADO DO PARANÁ, aprovou e eu, **PREFEITO MUNICIPAL,** no uso das atribuições legais, sanciono, a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR nº:

Art. 1º O artigo 71 da Lei Complementar Municipal nº 632/2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 71. Para fins da consecução da Política Habitacional do Município, é permitido o parcelamento para fins urbanos de imóvel rural contíguo ao perímetro urbano do Município, desde que os parceladores, além dos lotes edificáveis, produzam Unidades de Moradia de Interesse Social a serem doadas ao Município. **(NR)**

Art. 2º Fica acrescentado o §1º ao art. 71, da Lei Complementar nº 632/2006:

Art. 71 [...]

§1º Considera-se lote contíguo o lote que faça divisa com o perímetro urbano do Município de Maringá de acordo com a base cartográfica e a matrícula imobiliária até a data de 06 de setembro de 2018, sendo vedada a incorporação de lotes para configurar a contiguidade. **(AC)**



PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

Art. 3º Fica acrescentado o §2º ao art. 71, da Lei Complementar nº 632/2006:

Art. 71 [...]

§2º É condição fundamental para a emissão da Certidão de Viabilidade de parcelamento de lote contíguo ao perímetro urbano que a área a ele adjacente, interna ao perímetro urbano, esteja integralmente urbanizada, conforme disposto na Lei de Parcelamento do Solo. **(AC)**

Art. 4º Fica acrescentado o §3º e incisos ao art. 71, da Lei Complementar nº 632/2006:

Art. 71 [...]

§3º Será vedada a emissão de Certidão de Viabilidade de Parcelamento referida no §2º para: **(AC)**

I – lote contíguo a áreas internas ao perímetro que não estejam urbanizadas; **(AC)**

II – lote contíguo a Zonas Industriais; **(AC)**

III – lote contíguo aos perímetros de Zonas de Urbanização Específica. **(AC)**

Art. 5º Fica acrescentado o §4º ao art. 71, da Lei Complementar nº 632/2006:

Art. 71 [...]

§4º As condições a serem observadas para o parcelamento de imóvel rural contíguo ao perímetro urbano do Município e a quantidade de Unidades de Moradia de Interesse Social a serem doadas serão estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo. **(AC)**



PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

Art. 6º Fica acrescentado o §5º ao art. 71, da Lei Complementar nº 632/2006:

Art. 71 [...]

§5º No ato de aprovação do Loteamento, o Lote Contíguo incorpora as características da Macrozona Urbana adjacente, ou seja, os limites da Macrozona Urbana se expandem sobrepondo ao Macrozoneamento original. **(AC)**

Art. 7º Fica acrescentado o item 07 e alíneas ao inciso IV, do artigo 7º, da Lei Complementar Municipal nº 888/2011:

Art. 7º [...]

IV [...]

07) Zona de Urbanização Específica – ZUE: representada por loteamentos fechados na Zona Rural, por loteamentos para fins urbanos objeto de regularização fundiária e por loteamentos contíguos ao perímetro urbano: **(AC)**

a) permitidos loteamentos contíguos ao perímetro urbano, em ZRU, atendidos os critérios estabelecidos no Art. 10 da presente lei e no Artigo 71 da LC nº 632/2006, onde os usos do solo são os classificados como ZEIS e ZUE, divididos proporcionalmente de acordo com regulamento. **(AC)**

b) proibidos todos os demais usos. **(AC)**

Art. 8º O artigo 10, da Lei Complementar Municipal nº 888/2011, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 10. Nos empreendimentos implantados através da aplicação do dispositivo previsto no artigo 71 da Lei Complementar nº 632/2006, além das exigências previstas na Lei de Parcelamento do Solo vigente, o parcelador deverá doar ao Município uma quantidade de



PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

Unidades de Moradia destinadas à Habitação de Interesse Social.
(NR)

888/2011: **Art. 9º** Fica acrescentado o §1º e incisos ao art. 10, da Lei Complementar nº

Art. 10 [...]

§1º Quanto às Unidades de Moradia de Interesse Social, o parcelador deverá seguir os critérios de quantidade, padrão de ocupação, localização, dimensões, padrão construtivo e demais características: **(AC)**

I – a quantidade de Unidades de Moradia de Interesse Social (U.M.) a serem doadas ao Município será correspondente a um percentual da área líquida do empreendimento, e o valor deverá ser arredondado para o número inteiro imediatamente superior, e representada através da seguinte fórmula: **(AC)**

$$n^{\circ} \text{ U.M.} = \left(\frac{AL \times P\%}{400} \right) + 1^*$$

onde: **U.M.** → Unidades de Moradia de Interesse Social

AL → Área Líquida do empreendimento (m²)

P% → percentual exigido (%)

400 → área mínima do lote-padrão residencial do Município de Maringá (m²)

1* → Unidade extra, sempre adicionada à quantidade mínima relativa aos percentuais exigidos, e destinada exclusivamente a pessoas portadoras de deficiência ou idosos.

II – a definição da quantidade de Unidades de Moradia de Interesse Social será feita a partir da indicação do requerente, na solicitação da Certidão de Viabilidade, entre as possíveis modalidades de aplicação: **(AC)**



PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

a) Exclusiva, que contempla a doação de uma quantidade de Unidades de Moradias de Interesse Social ao Município, considerando o percentual exigido ($P\% = 0,10$), será equivalente a 10% (dez por cento) da área líquida do empreendimento.

b) Mista, que contempla a doação de uma quantidade de Unidades de Moradias de Interesse Social ao Município e também a produção de Unidades de Moradias que atendam aos critérios de Habitação de Interesse Social (HIS), a serem comercializadas pelo empreendedor:

1) a quantidade de Unidades de Moradia de Interesse Social (U.M.) a serem doadas ao Município, considerando o percentual exigido ($P\% = 0,05$), será equivalente a 5% (cinco por cento) da área líquida do empreendimento;

2) a quantidade de Unidades de Moradia de Interesse Social (U.M.) a serem produzidas e comercializadas, considerando o percentual exigido ($0,35 \leq P\% \leq 0,50$), deverá estar compreendido entre 35% (trinta e cinco) a 50% (cinquenta por cento) da área líquida do empreendimento.

III – os padrões de ocupação possíveis para as Unidades de Moradia de Interesse Social são:

a) ocupação unifamiliar ou bifamiliar, ou seja, de maneira isolada, sobreposta ou geminada em lotes individuais;

b) ocupação multifamiliar, ou seja, ocupação em blocos residenciais a partir de fração ideal de lote;

c) ocupação Mista, onde parte das unidades são implantadas de maneira isolada em lotes individuais, e parte das unidades aglutinadas em blocos residenciais multifamiliares.

IV – a localização das Unidades de Moradia de Interesse Social será definida pela Municipalidade em momento oportuno do processo de parcelamento, devendo atender aos objetivos e estratégias da política de Desenvolvimento Territorial e Ambiental do Plano Diretor e ao interesse público;



PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

V – as Unidades de Moradia destinadas a Habitação de Interesse Social deverão possuir área mínima construída de 45m² (quarenta e cinco metros quadrados), e os demais parâmetros referentes ao programa de necessidades, aos padrões construtivos, parâmetros de adensamento e demais características serão definidas em decreto regulamentador específico.

Art. 10. Fica acrescentado o §2º ao art. 10, da Lei Complementar nº 888/2011:

Art. 10 [...]

§2º Os loteamentos contíguos ao perímetro urbano serão transformados automaticamente em **Zona de Urbanização Específica**, no ato da emissão do respectivo Alvará de Licença pelo Município.

Art. 11. Fica acrescentado o §3º ao art. 10, da Lei Complementar nº 888/2011:

Art. 10 [...]

§3º Em qualquer das modalidades escolhidas, a implantação das Unidades de Moradia deverá ser pulverizada dentro do loteamento, de modo a evitar a formação de núcleos e promover a integração socioespacial da população a ser atendida pelos programas habitacionais do Município.

Art. 12. Fica acrescentado o §4º ao art. 10, da Lei Complementar nº 888/2011:

Art. 10 [...]

§4º As áreas ou lotes destinados à implantação das Unidades de Moradia de Interesse Social serão automaticamente transformadas em Zona Especial de Interesse Social, a ZEIS, quando da aprovação do loteamento, e as demais áreas serão gravadas como ZUE, devendo atender aos parâmetros de uso e ocupação do solo



PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

constantes dos ANEXO I – TABELA DE USOS DO SOLO e ANEXO II – TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO.

Art. 13. Fica acrescentado o §5º ao art. 10, da Lei Complementar nº 888/2011:

Art. 10 [...]

§5º Assim como nas demais ocupações em Zona Rural, nos Loteamentos Contíguos ao Perímetro Urbano a área permeável deverá corresponder a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da superfície total do lote.

Art. 14. Fica acrescentado o §6º ao art. 10, da Lei Complementar nº 888/2011:

Art. 10 [...]

§6º As áreas ou Lotes transformadas em Zona Especial de Interesse Social através do parcelamento de lotes contíguos ao perímetro urbano não poderão receber outra destinação, nem poderão sofrer desmembramento ou alteração de Zoneamento.

Art. 15. Fica acrescentado o §7º ao art. 10, da Lei Complementar nº 888/2011:

Art. 10 [...]

§7º Fica condicionado aos loteamentos contíguos ao perímetro urbano a apresentação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) o qual deve estar aprovado nos termos do regulamento específico para fins de protocolo de Aprovação Prévia do Loteamento.

Art. 16. Fica acrescentado o §8º ao art. 10, da Lei Complementar nº 888/2011:

Art. 10 [...]



PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

§8º Os projetos das Unidades de Moradia de Interesse Social a serem executadas através dos Loteamentos Contíguos ao perímetro urbano deverão tramitar concomitantemente ao Projeto de Aprovação de Loteamento, e serão aprovados por comissão específica integrada por representantes da Diretoria de Habitação, Diretoria de Planejamento e Diretoria de Aprovação de Implantação de Edificações ou diretorias equivalentes, e nomeada por ato específico.

Art. 17. Em processos protocolados antes da aprovação desta lei, com certidão de viabilidade emitida, o requerente poderá manifestar a intenção de manter a modalidade estabelecida na legislação anterior, desde que, classificado integralmente como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, atendam a 100% (cem por cento) dos lotes com Unidades de Moradias executadas e destinadas à Habitação de Interesse Social, com padrão de Ocupação de Zona Residencial 02; ou poderá migrar para uma das modalidades aqui estabelecidas, desde que atendidas as demais condicionantes para o parcelamento do solo para esta modalidade definidas na lei do Plano Diretor.

Art. 18. O artigo 4º da Lei Complementar nº 889/2011, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Maringá passa a vigorar com a seguinte alteração:

Art. 4º [...]

[...]

Zona de Urbanização Específica: representada por loteamentos para fins urbanos objeto de regularização fundiária, por loteamentos fechados na Zona Rural e por loteamentos contíguos ao perímetro urbano. (NR)

Art. 19. O prazo para regulamentação do inciso V, §1º, Artigo 10, será de 30 dias após a publicação da referida lei.

Art. 20. Aos anexos I – TABELAS DE USOS DO SOLO e II – TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO e da Lei Complementar nº 888/2011 deverão ser acrescentados as seguintes tabelas:



PREFEITURA DE MARINGÁ

ESTADO DO PARANÁ

a) ANEXO I – Tabelas de Usos do Solo

ZONA	USOS PERMITIDOS	USOS PROIBIDOS
ZUE	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR E BIFAMILIAR. (ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DE DECRETO (1)(2))	TODOS OS DEMAIS USOS.

(1) As atividades permitidas para a Zona de Urbanização Específica são as mesmas permitidas para a Zona Residencial Dois – ZR2.

(2) Conforme alínea "b" §2º do Art.19 da LC888/2011, como na ZR2, na Zona de Urbanização Específica, a construção de 2 residências (geminada ou não), para lotes existentes em parcelamento de solo após 01/01/2010 devem apresentar as frações conforme segue: em meio de quadra ter testada e largura média mínimas de 8,00 m e área mínima de 200,00 m²; em esquina ter testada e largura média mínimas de 11,00 m e área mínima de 275,00 m².

b) ANEXO II – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo:

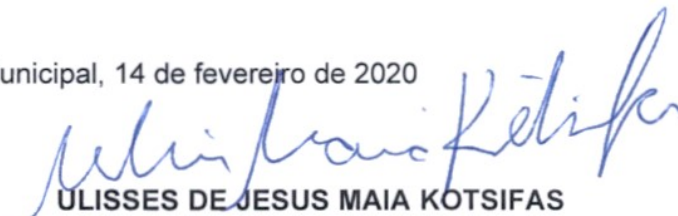
ZONAS	DIMENS. MÍNIMA DE LOTES. MEIO DE QUADRA / ESQUINA. TESTADA (m) / ÁREA (m²)	ALTURA MÁXIMA DE EDIFIC. (m)	COEFIC. MÁXIMO DE APROV. (un.)	TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO LOTE (1) (%)	AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)			
					FRONTAL R=RESID.	LATERAIS		FUNDO
						< 02 PAV. SEM ABERT. COM ABERT.	< 08 PAV	< 02 PAV. SEM ABERT. COM ABERT. > 02 PAV.
ZUE	12 / 300 15 / 360	TERR. + 1	1,4	TÉRR. E 2º PAV. 70	3	SEM = DISP. COM = 1,5	-	SEM=DISP. COM = 1,5.
ZEIS (2)	VAR.	ATÉ TERR. + 7	S/ OUT. 1,6 C/ OUT. 2,5	TÉRR./ DEMAIS 80	3	SEM=DISP. COM = 1,5	5,0	5,0

(1) O SUBSOLO PODERÁ OCUPAR ATÉ 80% DA SUPERFÍCIE DO LOTE EM ZONA ONDE A ÁREA PERMEÁVEL MÍNIMA FOR DE 20%.

(2) OS PARÂMETROS DE ZEIS AQUI ESTABELECIDOS CORRESPONDEM EXCLUSIVAMENTE ÀS ZEIS LOCALIZADAS EM LOTEAMENTOS CONTÍGUOS AO PERÍMETRO URBANO.

Art. 21. Esta Lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal, 14 de fevereiro de 2020


ULISSES DE JESUS MAIA KOTSIFAS
Prefeito Municipal