



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Estado do Paraná

MENSAGEM DE LEI Nº 77/2025.

Maringá, 03 de novembro de 2025.

Exma. Senhora Presidente:

Encaminho a Vossa Excelência, para apreciação desta Colenda Câmara Municipal, o Projeto de Lei que dispõe sobre a concessão de benefícios urbanísticos às edificações multifamiliares verticais localizadas nas Zonas e Setores especificados, que adotem o uso de materiais e técnicas construtivas sustentáveis definidos por esta Lei, associados à aplicação de atributos urbanísticos, e dá outras providências.

A proposta tem por finalidade estimular a adoção de soluções construtivas sustentáveis nas edificações multifamiliares verticais, mediante a concessão de benefícios urbanísticos vinculados a contrapartidas qualificadas, contribuindo para o aprimoramento da política urbana municipal e para o cumprimento dos princípios do desenvolvimento urbano sustentável previstos no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e no Plano Diretor de Maringá (Lei Complementar nº 1.424/2024).

O projeto incentiva o uso de materiais provenientes de fontes naturais renováveis, como madeira engenheirada, bambu estrutural e solo-cimento, em conformidade com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Busca, ainda, integrar atributos urbanísticos como fruição pública, fachadas ativas e uso misto, de forma a qualificar o espaço urbano, valorizar a escala do pedestre e promover uma ocupação mais equilibrada e sustentável. Prevê, também, a concessão de benefícios construtivos, como o acréscimo não oneroso de pavimentos, condicionado à comprovação do uso efetivo de sistemas construtivos sustentáveis e à observância das normas técnicas aplicáveis.

A proposta foi submetida à Audiência Pública realizada em 30 de outubro de 2025, na Câmara Municipal de Maringá, ocasião em que foram apresentadas contribuições da população e de representantes do setor técnico e acadêmico. Em atenção aos questionamentos e sugestões registrados em Ata de Reunião, o texto do Projeto de Lei foi ajustado, especialmente em seu art. 4º, para ampliar o rol de materiais e sistemas construtivos sustentáveis reconhecidos, e, por consequência, adequaram-se os dispositivos procedimentais e de penalidades previstos no art. 10, de modo a refletir as deliberações decorrentes da consulta pública.

A iniciativa reforça o compromisso do Município com a modernização dos instrumentos de política urbana, a redução das emissões de carbono no setor da construção civil e a promoção de um ambiente urbano mais equilibrado, acessível e resiliente. O Projeto de Lei representa um avanço na integração entre inovação tecnológica, sustentabilidade ambiental e desenvolvimento urbano, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor Municipal e com os

objetivos de uma cidade mais inclusiva, funcional e ambientalmente responsável.

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,

Excelentíssima Senhora:

MAJORIE CATHERINE CAPDEBOSQ

Presidente da Câmara Municipal de Maringá

N E S T A



Documento assinado eletronicamente por **Matheus Magalhães Barros, Secretário (a) de Urbanismo e Habitação**, em 03/11/2025, às 18:38, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Renan Barros, Secretário (a) de Governo**, em 03/11/2025, às 18:39, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Silvio Magalhães Barros II, Prefeito Municipal**, em 03/11/2025, às 18:41, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Felipe Carvalho Araujo, Superintendente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Maringá**, em 03/11/2025, às 18:48, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **7276403** e o código CRC **57C2C82C**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Estado do Paraná

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Dispõe sobre a concessão de benefícios urbanísticos às edificações multifamiliares verticais localizadas nas Zonas e Setores especificados, que adotem o uso de materiais e técnicas construtivas sustentáveis definidos por esta Lei, associados à aplicação de atributos urbanísticos, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MARINGÁ, ESTADO DO PARANÁ, aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte

LEI:

Art. 1º Dispõe sobre a concessão de benefícios urbanísticos às edificações multifamiliares verticais, localizadas nas Zonas e Setores especificados, que adotem o uso de materiais e técnicas construtivas sustentáveis definidos por esta Lei, associados à aplicação dos atributos urbanísticos, e estabelece normas complementares para sua implementação no Município de Maringá.

Art. 2º São objetivos desta Lei:

- I - qualificar a aplicação da fruição pública, do uso misto e das fachadas ativas nas edificações multifamiliares;
- II - promover a valorização da escala do pedestre e um ambiente urbano humanizado;
- III - potencializar o uso do espaço urbano e da qualidade de vida urbana;
- IV - incentivar o uso de materiais e técnicas construtivas sustentáveis, embutidos de carbono, associados aos atributos urbanísticos.

Art. 3º Para fins de aplicação desta Lei, serão adotadas as seguintes definições:

I - atributos urbanísticos: conforme definições da Lei Complementar nº 1.424/2024 e da Lei Complementar nº 1.468/2024, e demais regulamentos municipais afetos ao tema;

II - materiais e técnicas construtivas sustentáveis provenientes de fontes naturais renováveis: sistemas construtivos que empreguem materiais de baixo impacto ambiental, provenientes de fontes naturais renováveis, recicláveis ou de reuso, atendendo às normas técnicas brasileiras aplicáveis e às resoluções dos conselhos profissionais competentes.

Art. 4º São considerados, para os fins desta Lei:

- I - Madeira Laminada Colada (MLC) e Madeira Laminada Cruzada (CLT), conforme ABNT NBR 7190;
- II - Tijolos e blocos de solo-cimento, conforme ABNT NBR 8491, 8492, 10833, 10834, 10836, 13553, 13554 e 13555;
- III - Adobe, conforme ABNT NBR 16814;
- IV - Taipa de pilão, conforme ABNT NBR 17014;
- V - Bambu estrutural, conforme ABNT NBR 16828-1 e 16828-2;
- VI - Sistemas light wood frame, conforme ABNT NBR 16936;
- VII - outros materiais e sistemas construtivos sustentáveis reconhecidos por norma técnica nacional vigente ou por regulamento municipal específico.

Parágrafo único. O emprego dos materiais e técnicas construtivas sustentáveis deverá observar parâmetros de segurança, resistência, umidade, durabilidade e desempenho estrutural previstos nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e nas Resoluções do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA-PR), sob responsabilidade técnica de profissional habilitado.

Art. 5º Para fins de consecução da política urbana municipal, serão concedidos benefícios urbanísticos, atendidos os critérios desta Lei, às edificações multifamiliares verticais a serem implementadas, ou naquelas existentes, nas seguintes Zonas e Setores:

- I - Zona Central - ZC;
- II - Zonas de Comércio e Serviços Um - ZCS1;
- III - Zona de Comércio e Serviços Dois - ZCS2;
- IV - Zona Residencial Três - ZR3;
- V - Zona Especial do Centro Cívico - ZECC;
- VI - Zona Especial de Interesse Urbanístico Um - ZEIU1;

VII - Setor de Desenvolvimento - SEDET;

VIII - Setor de Densificação - SEDEN.

Art. 6º Para fins de aplicação desta Lei, a título de concessão de benefício urbanístico, serão consideradas como áreas não computáveis para cálculo do coeficiente de aproveitamento:

I - as porções da área de fruição pública que adotarem o emprego de materiais provenientes de fontes naturais renováveis, desde que atendidos os seguintes requisitos:

a) a área de fruição pública poderá ser coberta em até 50% do total de sua área, não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, exceto no período definido pela municipalidade, devendo ser instalada placa informativa do caráter público dela;

b) quando houver áreas cobertas, deve-se utilizar obrigatoriamente, materiais provenientes de fontes naturais renováveis;

c) deverá ser dotada de mobiliário urbano, paisagismo e iluminação, que promovam a usabilidade do espaço e a segurança dos usuários, bem como atender às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal.

II - a totalidade das áreas destinadas a usos não-residenciais construídas no pavimento térreo com fachada ativa, voltadas ao logradouro público, que adotarem o emprego de materiais provenientes de fontes naturais renováveis, as quais deverão contemplar os seguintes requisitos:

a) possuir aberturas para o logradouro público e para a área de fruição pública, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, com no mínimo 1 (um) acesso direto ao logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro ou a área de fruição pública;

b) estar localizada no nível do logradouro público, admitindo-se desnível máximo de 1,00 m (um metro) do nível médio das testadas do lote em lotes que tenham desnível superior à 2,00 m (dois metros) na testada, devendo atender às normas de acessibilidade.

III - a totalidade das áreas destinadas a usos não-residenciais no embasamento do edifício, que adotarem o emprego de materiais provenientes de fontes naturais renováveis, excluídas destas, as áreas destinadas ao acesso e circulação do uso residencial.

Art. 7º Para edificações que destinem, no mínimo, 70% (setenta por cento) de uso não-residencial ao pavimento térreo e ao embasamento, poderá ser concedido o benefício urbanístico de acréscimo não oneroso de até 5 (cinco) pavimentos adicionais.

§ 1º Para concessão do benefício previsto no *caput*, as edificações deverão empregar, de forma significativa e comprovada, materiais e técnicas construtivas sustentáveis provenientes de fontes naturais renováveis, aplicados em elementos estruturais, lajes ou vedações, conforme o sistema construtivo adotado.

§ 2º Será permitido que o emprego dos sistemas construtivos sustentáveis ocorra nos pavimentos adicionais ou no embasamento da edificação, desde que mantida a equivalência de área e finalidade e observada a avaliação técnica do órgão licenciador.

§ 3º O(s) pavimento(s) acrescido(s), nos termos deste artigo, não será(ão) considerado(s) como área computável para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, devendo respeitar a altura máxima fixada para a zona ou setor e a cota de aproximação do aeroporto, conforme recomendações do Comando da Aeronáutica (COMAER).

§ 4º O acréscimo de pavimentos disposto neste artigo poderá ser cumulado com a aquisição de potencial construtivo ou de altura mediante outorga onerosa.

Art. 8º Para a adequada aplicação do benefício urbanístico previsto no artigo anterior, o Município estabelecerá, mediante regulamento específico, os parâmetros técnicos mínimos de adoção dos materiais sustentáveis referidos no § 1º do artigo anterior, definidos conforme a tipologia da edificação ou o sistema construtivo adotado, bem como os procedimentos de aferição, equivalência tecnológica e documentação comprobatória.

Art. 9º Para a emissão de alvará de projeto junto ao órgão de licenciamento, deverá ser apresentado estudo específico contendo:

I - requerimento apresentado para concessão dos benefícios urbanísticos de área não computável no coeficiente de aproveitamento e/ou pavimentos adicionais;

II - termo declaratório lavrado pelo responsável técnico pelo projeto, quanto ao atendimento dos critérios estabelecidos nesta Lei, assinado em conjunto com o (s) proprietário (s) do imóvel;

III - corte esquemático indicando os pavimentos gerados pelo benefício de pavimentos adicionais;

IV - demarcação específica nos pavimentos daquelas áreas empregadas para uso não-residencial;

V - demarcação das áreas de fruição pública;

VI - demarcação dos trechos de fachada ativa;

VII - demarcação específica nos pavimentos das áreas que utilizem materiais e técnicas construtivas sustentáveis, indicando o seu percentual;

VIII - tabela síntese contendo os seguintes dados:

a) área total concedida pelo benefício de pavimentos adicionais e respectivo coeficiente de aproveitamento;

b) área total destinada ao uso não-residencial, localizadas no térreo e no embasamento;

c) comprimento total das fachadas voltadas para logradouro público;

d) comprimento total de fachada ativa;

e) área total de fruição pública;

f) área de fruição pública para uso do pedestre;

g) áreas parciais e totais não computáveis pela aplicação desta Lei.

§ 1º É obrigatório o preenchimento de todos os itens previstos no inciso VIII, mesmo quando o valor for igual a 0 (zero).

§ 2º Cabe ao órgão de licenciamento de edificações a aferição da aplicação das exigências no projeto apresentado, podendo ser ouvido demais órgãos da administração municipal.

§ 3º Para fins de padronização e controle técnico dos processos de licenciamento, será editado regulamento específico, que definirá os modelos de documentos, bem como de representação gráfica.

Art. 10. A emissão da Certidão de Conclusão de Edificação (CERCONED) fica condicionada à comprovação da execução da obra em materiais e técnicas construtivas sustentáveis, na forma e condições declaradas no projeto aprovado e nos termos desta Lei e de seu regulamento técnico.

§ 1º Antes da emissão da CERCONED, o órgão competente realizará vistoria fiscal para verificar o cumprimento das exigências estabelecidas nos arts. 5º e 6º e no respectivo regulamento.

§ 2º Constatada alguma irregularidade durante a vistoria, será instaurado procedimento administrativo, observando-se as seguintes etapas:

I - notificação do responsável para ciência da irregularidade;

II - prazo de 30 (trinta) dias para a adequação ou apresentação de defesa, prorrogável uma única vez por igual período, mediante justificativa técnica;

III - decisão administrativa fundamentada, após análise da documentação ou da adequação realizada;

IV - direito a recurso administrativo, conforme o regulamento.

§ 3º Não sendo sanadas as irregularidades dentro do prazo, serão aplicadas, nesta ordem, as seguintes medidas:

I - suspensão da emissão da CERCONED até a completa regularização da obra;

II - revogação dos benefícios urbanísticos concedidos, com o recálculo do coeficiente de aproveitamento e das áreas computáveis;

III - cobrança dos valores correspondentes à Outorga Onerosa de Potencial Construtivo, relativos à diferença de área resultante da revogação, com atualização monetária;

IV - aplicação de multa apenas quando comprovado o uso indevido dos benefícios, conforme o disposto no § 4º e nas faixas de valores previstas no Anexo II - Quadro de Infrações.

§ 4º Considera-se uso indevido dos benefícios urbanísticos a obtenção ou utilização de vantagens desta Lei mediante:

I - declaração falsa ou omissão de informações no processo de licenciamento;

II - execução da obra em desacordo com o projeto aprovado;

III - descumprimento das determinações técnicas do órgão licenciador destinadas à correção das irregularidades;

IV - qualquer outra conduta que resulte em aproveitamento indevido dos benefícios concedidos.

§ 5º A ausência de comprovação técnica ou documental antes da vistoria final, bem como as irregularidades que possam ser corrigidas, não ensejam multa, implicando apenas o indeferimento ou a suspensão da CERCONED até a devida adequação.

§ 6º A emissão da CERCONED, após eventual revogação do benefício, ficará condicionada a:

I - adequação da obra ao potencial construtivo efetivamente devido; e

II - quitação dos valores devidos a título de outorga onerosa recalculada e das demais obrigações pecuniárias decorrentes do procedimento administrativo.

§ 7º A multa prevista no § 3º, inciso IV, será aplicada conforme critérios definidos no Anexo II - Quadro de Infrações e no regulamento, levando em conta fatores como a área envolvida, a vantagem obtida e a reincidência.

§ 8º O órgão competente poderá, quando tecnicamente cabível e de interesse público, celebrar Termo de Compromisso de Ajustamento Urbanístico, com prazos e obrigações proporcionais, sem prejuízo das medidas de recomposição urbanística e das cobranças devidas.

Art. 11. O Anexo II - Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo, da Lei Complementar nº 1.468, de 24 de outubro de 2024, passa a vigorar com a alteração proposta pelo Anexo I desta Lei.

Art. 12. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal Sílvio Magalhães Barros, 03 de novembro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Matheus Magalhães Barros, Secretário (a) de Urbanismo e Habitação**, em 03/11/2025, às 18:38, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Renan Barros, Secretário (a) de Governo**, em 03/11/2025, às 18:39, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Silvio Magalhães Barros II, Prefeito Municipal**, em 03/11/2025, às 18:41, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Felipe Carvalho Araujo, Superintendente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Maringá**, em 03/11/2025, às 18:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **7276404** e o código CRC **F4B85535**.

ANEXO I

QUADRO DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

SETORES	LOTES PADRÃO TESTADA MEIO DE QUADRA / ESQUINA (m) ÁREA (m²)	ALTURA MÁXIMA DE EDIFIC.	COEFICIENTE MÁXIMO DE APROV.	TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO LOTE	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO LOTE	RECUO FRONTAL	AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS						
							LATERAIS					FUNDO	
							< 02 PAV. SEM ABERT. COM ABERT.	< 08 PAV	< 15 PAV	< 20 PAV	> 20 PAV	< 02 PAV. SEM ABERT. COM ABERT.	> 2 PAV
SEDET	REQUISITOS DA ZONA A QUE PERTENCE O LOTE	C/ OUT. COTA 650	2,5 C/ OUT. 3,5	REQUISITOS DA ZONA A QUE PERTENCE O LOTE									

ANEXO II

QUADRO DE INFRAÇÕES

INFRAÇÃO	DISPOSITIVO INFRINGIDO	VALORES (R\$)	BASE DE CÁLCULO
Área de fruição pública em desacordo	Art. 4º, Inciso I	100,00 / m²	Área total da área de fruição pública
Fachada ativa em desacordo	Art. 4º, Inciso II	100,00 / m²	Área total destinada ao uso não-residencial no pavimento térreo
Descumprimento do percentual mínimo exigido para uso não-residencial para concessão de pavimentos adicionais	Art. 5º	1.000,00 / m²	Área total do pavimento térreo e embasamento, caso houver
Pavimentos adicionais sem emprego de 50% de materiais e técnicas construtivas sustentáveis provenientes de fontes naturais renováveis	Art. 5º, §1º	1.000,00 / m²	Área total dos pavimentos em desacordo