MENSAGEM E EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS nº 059/2025

Senhor Presidente:

Encaminho à apreciação dessa Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar nº 007/2025, que dispõe sobre o parcelamento do solo em forma de parcelamento residencial disperso dos distritos do Município de Marechal Cândido Rondon e dá outras providências.

A proposta visa regulamentar, de forma clara e objetiva, o uso e o parcelamento do solo em áreas classificadas como Macrozona de Expansão Residencial nos distritos, conforme previsto no Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 133/2021).

Durante o processo de revisão do Plano Diretor, verificou-se que a norma geral reconhece a possibilidade de ocupação residencial dispersa, como em chácaras ou sítios, mas não disciplina os critérios específicos para sua efetiva implementação, o que tem gerado insegurança jurídica e risco de parcelamentos irregulares.

Cumpre destacar que esta legislação destina-se única e exclusivamente à implantação de empreendimentos situados nas Macrozonas de Expansão Residencial dos distritos, conforme disposto na Lei Complementar nº 133/2021. Em nada interfere nos processos de parcelamento do solo localizados no perímetro urbano da sede do Município, onde permanece vedada a criação de vazios urbanos em loteamentos e desmembramentos, tampouco se confunde com os procedimentos de parcelamento disciplinados pela Lei Federal nº 6.766/1979 e pela Lei Complementar Municipal nº 136/2021, aplicáveis às áreas urbanas consolidadas.

A matéria foi debatida pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, que deliberou pela necessidade de estabelecer parâmetros claros quanto:

- à área mínima das unidades,
- ao acesso por via oficial,
- à doação ou compensação de áreas públicas,
- às ligações de infraestrutura,
- ao uso adequado do solo, prevenindo fracionamentos clandestinos.

O presente projeto, portanto, busca regulamentar o tema, garantindo o atendimento à função social da propriedade, a ordenação do território e a preservação ambiental, além de assegurar que o desenvolvimento dos distritos ocorra de maneira sustentável, alinhado às diretrizes do Plano Diretor e da Lei Complementar nº 136/2021, que trata do parcelamento do solo urbano.

(Segue/Fls.02)

Excelentíssimo Senhor
Vereador VALDIR SACHSER
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
MARECHAL CÂNDIDO RONDON – PR

Câmara Municipal de Marechal Cândido Rondon - Paraná
PROTOCOLO GERAL 807/2025
Data: 22/09/2025 - Horário: 16:56
Legislativo

(Mensagem e Exposição de Motivos nº 058/2025/Fls.02)

Diante da relevância da matéria para o planejamento e o crescimento ordenado do Município, conto com o apoio de Vossas Excelências para a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar.

Gabinete do Prefeito do Município de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, em 17 de setembro de 2025.

ADRIANO BACKES:03387919905

Assinado de forma digital por ADRIANO BACKES:03387919905
Dados: 2025.09.22 16:20:11 -03'00'

ADRIANO BACKES
Prefeito

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº 007/2025, DE 17 DE SETEMBRO DE 2025

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO EM FORMA DE PARCELAMENTO RESIDENCIAL DISPERSO DOS DISTRITOS DO MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, aprovou a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Esta Lei regulamenta a forma de parcelamento de glebas para formação de unidades residenciais dispersas, em áreas de expansão residencial dos distritos, em conformidade com o Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 133, de 09 de dezembro de 2021) e com a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei Complementar nº 136, de 09 de dezembro de 2021).

Art. 2º Considera-se parcelamento residencial disperso o parcelamento do solo que resulte em unidades destinadas a uso residencial, recreativo ou de apoio a atividades agropecuárias, com área mínima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados) por unidade.

Art. 3º O parcelamento residencial disperso deverá atender aos seguintes requisitos:

I – Poderá resultar em vazio urbano, desde que o projeto assegure a continuidade futura da malha viária, evitando que construções impeçam o prolongamento natural das vias no caso de posterior loteamento dos imóveis vizinhos;

II – Só poderão ser parceladas glebas com acesso direto à via pública oficial, dotada de condições mínimas de trafegabilidade;

III – Fica vedada a utilização de servidões de passagem, vielas ou acessos improvisados para garantir acesso às unidades resultantes; o acesso deverá ocorrer exclusivamente por via oficial integrante do sistema viário;

IV – A preservação e, quando necessário, a recuperação de Áreas de Preservação Permanente, Reserva Legal e demais áreas de proteção ambiental serão de responsabilidade do empreendedor;

V – O sistema viário projetado deverá ser compatível com a função do parcelamento residencial disperso, garantindo acessibilidade às unidades, articulação com as vias existentes e deve ser executado em conformidade com a Lei do Sistema Viário;

VI – Cada unidade resultante terá direito a uma ligação individual de energia elétrica e uma de abastecimento de água, sendo vedada a implantação de redes coletivas típicas de loteamento urbano;

VII – É vedada a perfuração de poços artesianos ou semiartesianos para abastecimento coletivo de mais de uma unidade residencial, bem como a existência de

(Segue/Fls. 02)

poços sem a devida outorga do órgão competente. A existência de múltiplas edificações em uma mesma unidade, associada ao uso de poços para atendimento conjunto, poderá ser caracterizada como parcelamento clandestino, sujeitando o responsável às sanções previstas em lei;

VIII – O uso será restrito a ocupações unifamiliares ou, no caso de pessoa jurídica, por apenas um CNPJ, sendo vedada a subdivisão informal da unidade para ocupação por terceiros ou múltiplas famílias;

IX – As obras de infraestrutura poderão incluir, conforme solicitação do Município, pavimentação das vias de acesso, construção de passeios e demais obras necessárias, conforme análise da Secretaria Municipal de Planejamento, de modo a garantir a acessibilidade, segurança e integração com o sistema viário existente.

Art. 4º As áreas públicas a serem doadas no parcelamento residencial disperso corresponderão, no mínimo, a:

I – 5% (cinco por cento) da área a ser parcelada destinada à implantação de praças e áreas de lazer;

II – 5% (cinco por cento) da área a ser parcelada destinada a equipamentos institucionais de uso público.

§ 1º O Município poderá, após análise de viabilidade emitida pela Secretaria Municipal de Planejamento, optar pela substituição da área institucional e da área de praça por indenização ou permuta, desde que demonstrada a desnecessidade de novos equipamentos comunitários e urbanos na localidade.

§ 2º A permuta deverá ocorrer para a mesma finalidade e no mesmo distrito do empreendimento, em localidade que demonstre a necessidade dos equipamentos comunitários e urbanos.

§ 3º A indenização deverá ser apurada por comissão composta por servidores estáveis, considerando pelo menos três avaliações mercadológicas apresentadas pelo loteador, além dos aspectos urbanísticos finais do parcelamento.

Art. 5º O projeto de parcelamento residencial disperso deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura Municipal, mediante apresentação de:

I – Levantamento planialtimétrico e georreferenciado da área;

II – Projeto urbanístico, indicando unidades, acessos, áreas públicas e, quando solicitado pelo Município, detalhamento das obras de infraestrutura, incluindo pavimentação das vias e construção de passeios;

III – Licenciamento ambiental prévio, quando aplicável;

IV – Declaração de viabilidade de acesso a água e energia;

V – Demais documentos, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento.

Parágrafo único. A execução das obras de infraestrutura poderá ser condicionante para a aprovação do projeto, conforme critérios técnicos da Secretaria Municipal de Planejamento.

(Segue/Fls. 02)

Art. 6º O descumprimento das disposições desta Lei, especialmente quanto ao número de edificações, ligações de infraestrutura, perfuração de poços e subdivisão irregular das unidades, caracterizará parcelamento clandestino, sujeitando o responsável:

I – ao embargo imediato das obras;

II – à nulidade da aprovação do projeto, quando houver;

III – à aplicação das sanções administrativas e multas previstas na legislação urbanística municipal;

IV – à responsabilização civil e criminal nos termos da legislação federal aplicável.

Art. 7º Os casos omissos serão deliberados pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 8º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito do Município de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, em 17 de setembro de 2025.

ADRIANO BACKES:03387919905

Assinado de forma digital por ADRIANO BACKES:03387919905
Dados: 2025.09.22 16:19:32 -03'00'

ADRIANO BACKES
Prefeito

REUNIÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR - ORDINÁRIA	
ATA Nº 125 - CMPD	EDITAL DE CONVOCAÇÃO 005/2025 - CMPD-MCR
Local:	Auditório do Paço Municipal Arlindo Alberto Lamb
Data:	02/09/2025
Horário:	14h00
Redator da Ata:	Geane Michele Rosa

Aos dois dias do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco, reuniram-se no Auditório do Paço Municipal Arlindo Alberto Lamb, às 14 horas, os membros do Conselho Municipal do Plano Diretor - CMPD-MCR, convocados por meio do Edital de Convocação 005/2025 – CMPD – MCR. **1ª parte: Expediente: 1.1 -** A reunião ordinária foi conduzida pelo Presidente do Conselho Municipal do Plano Diretor, **Sr. Ricardo Luiz Leites de Oliveira**, que saudou os presentes e agradeceu a presença de todos. Em seguida, ele passou a palavra para a conselheira Geane, que apresentou a pauta a ser discutida. **2ª parte: 2.1 Analisar e deliberar sobre alteração do Artigo 24 da Lei Complementar n° 133/2021.** Foi apresentada a fundamentação legal constante do artigo 24 da Lei Complementar nº 133/2021, que estabelece as diretrizes para a Macrozona de Interesse Ambiental, disciplinando, entre outros aspectos, a instalação de atividades econômicas e vedando o adensamento populacional nessa área. Na sequência, apresentou-se proposta de alteração do referido artigo, com o objetivo de corrigir distorções decorrentes da ausência de especificações no texto original. A proposta buscou, de um lado, assegurar a proteção da área de elevada fragilidade ambiental e, de outro, possibilitar a realização de atividades econômicas de baixo impacto, desde que observadas as normativas expedidas por órgãos competentes, como a Agência de Defesa Agropecuária do Paraná e o Instituto Água e Terra. Destacou-se ainda a exigência de autorização prévia para edificações na Macrozona de Interesse Ambiental, condicionada à análise de conformidade ambiental e urbanística. Foi proposta também a atualização do inciso IV do artigo 24, no que concerne ao adensamento populacional, ao tipo de edificação admitida e à quantidade de unidades permitidas. Contudo, durante a deliberação não houve consenso quanto a esse inciso, razão pela qual deliberou-se pela retirada da alteração nele contida da proposta a ser encaminhada ao Legislativo. Assim, o texto do artigo 24, com as modificações apresentadas, mas sem a alteração do inciso IV, foi submetido à votação, sendo aprovado por unanimidade. **2.2 Analisar e deliberar sobre regulamentação das diretrizes de parcelamento da área de expansão dos distritos. Foi apresentada proposta de minuta de lei visando a regularização do parcelamento** parcelamento do solo na forma de parcelamento residencial disperso nas Macrozonas de Expansão dos Distritos do Município. A proposta define requisitos como a área mínima de dois mil metros quadrados por unidade, a vedação de acessos por servidões de passagem e a exigência de acesso direto a via pública oficial. Destacou-se que as unidades deverão se destinar

ao uso unifamiliar ou, no caso de pessoas jurídicas, a apenas um CNPJ, ficando proibida a subdivisão informal. Foram detalhadas ainda as obrigações quanto à preservação ambiental, às condições de infraestrutura mínima e à doação de áreas públicas para lazer e equipamentos institucionais, admitindo-se, em casos justificados, a permuta ou indenização. No momento da deliberação, os conselheiros ressaltaram a necessidade de deixar claro que a implantação de poços artesianos ou semiartesianos dependerá de outorga do órgão competente. Foi destacado também que as vias abertas nessa modalidade de parcelamento deverão obedecer à legislação vigente sobre o sistema viário. Contudo, nos casos em que o imóvel confrontar diretamente com uma via oficial consolidada, porém sem infraestrutura implantada, não será exigido do loteador o custeio da infraestrutura desta via já existente, limitando-se sua obrigação às vias novas abertas no interior do empreendimento. Ressaltou-se, por fim, que o descumprimento das disposições configurará parcelamento clandestino, sujeito às sanções previstas em lei. Submetida à votação, a proposta foi aprovada por unanimidade. Após apresentação dos assuntos da pauta do edital de convocação n° 005/2025 foi apresentado um pedido de inclusão de pauta, pedido aprovado por unanimidade dos presentes. **Inclusão de Pauta – Analisar e deliberar minuta de legislação referente à regulamentação da instalação de sistemas de energia solar fotovoltaica.** referente à regulamentação da instalação de sistemas de energia solar fotovoltaica. A proposta tem como objetivo promover a sustentabilidade, a eficiência energética e o ordenamento territorial, estabelecendo normas para diferentes modalidades de geração, como micro e minigeração distribuída, sistemas integrados a edificações e usinas em solo. O texto propõe diretrizes para incentivar a instalação em telhados e fachadas, compatibilizar o uso múltiplo do solo urbano e restringir a implantação de usinas de chão em áreas urbanas, salvo em hipóteses específicas e mediante autorização do Conselho. Foram expostas ainda as disposições relativas à classificação das estruturas como área construída, aos efeitos tributários, ao licenciamento e à possibilidade de concessão de incentivos fiscais. Ressaltou-se, por fim, a necessidade de adequação dos sistemas já implantados às novas diretrizes, estabelecendo prazos para sua regularização. **3ª parte: Assuntos Gerais:** Não mais havendo a tratar, encerrou-se a reunião e eu, Geane Michele Rosa, lavrei a presente ata que, após lida será aprovada pelo presidente e pelos conselheiros presentes na reunião.