PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XXXX/2023

SÚMULA: Altera a Lei Complementar nº 413, de 06 de junho de 2022 e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Sarandi, Estado do Paraná, aprovou e eu, **WALTER VOLPATO**, Prefeito de Sarandi, sanciono a seguinte Lei Complementar, de autoria do PODER EXECUTIVO MUNICIPAL.

Art. 1° Fica por força desta Lei, alterado o Art. 34 da Lei Complementar nº 413, de 06 de junho de 2022, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Sarandi, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 34 Não é permitido o prolongamento de qualquer via, existente ou projetada, com redução de sua largura.
§ 1º Na aprovação do prolongamento de qualquer via, existente ou projetada, deverá respeitar a continuidade e lógica da numeração predial da via já existente.
§ 2º Para as vias existentes que seguiram diretrizes com dimensões anteriores maiores, deve-se dar continuidade na dimensão da via até o cruzamento da outra via com mesma hierarquia." (NR)

Art. 2° Fica por força desta Lei, alterado o Art. 51, da Lei Complementar nº 413, de 06 de junho de 2022, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Sarandi, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 51 Somente após a construção de uma das edificações poderá ocorrer o desdobro de lote e emissão do Alvará de Habite-se.
Parágrafo Único – Caso o desdobro do lote respeite as dimensões exigidas no Anexo III – Quadro de

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
FLS. 02
ESTADO DO PARANÁ

Parâmetros de Ocupação do Solo da Lei Complementar Nº 412 de 06 de junho de 2022, dispensa-se o Habite-se da edificação prévia no lote." (NR)

Art. 3° Fica por força desta Lei, alterado o título da Seção VI disposto na Lei Complementar nº 413, de 06 de junho de 2022, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Sarandi, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Seção VI
Dos Condomínios Horizontais e Verticais de Acesso Controlado." (NR)

Art. 4° Fica por força desta Lei, alterado o Art. 56, da Lei Complementar nº 413, de 06 de junho de 2022, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Sarandi, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 56 A aprovação de condomínios de acesso controlado seguirá os parâmetros urbanísticos desta Lei, da Lei do Plano Diretor Municipal de Sarandi, da Lei Municipal do Uso e Ocupação do Solo Urbano, da Lei Municipal do Código de Obras e Edificações e da Lei Municipal do Sistema Viário." (NR)

Art. 5° Fica por força desta Lei, alterado o § 2º do Art. 58, da Lei Complementar nº 413, de 06 de junho de 2022, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Sarandi, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 58 .....
§ 2º O interessado em edificar Condomínios Verticais e Horizontais de acesso controlado em glebas que ainda não tenham sido objeto de parcelamento, que tiver frente para a via pública, como requisito para a aprovação deverá doar 20% (vinte por cento) da área do empreendimento para uso público, fora do perímetro do condomínio, como área verde e/ou institucional, conforme indicado pelo órgão municipal responsável pela aprovação de parcelamento, devidamente registrado em Cartório." (NR)

Art. 6° Fica por força desta Lei, acrescido a Seção VII no Capítulo V, assim como os arts. 60-A e 60-B na Lei Complementar nº 413, de 06 de junho de 2022, que dispõe sobre o

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
FLS. 03
ESTADO DO PARANÁ

Parcelamento do Solo Urbano do Município de Sarandi, com a seguinte redação:

> ***"Seção VII***
> ***Das Zonas de Urbanização Específica – ZUE***
>
> ***Art. 60-A As Zonas de Urbanização Específica – ZUE são zonas de baixíssimo adensamento para fins urbanos específicos como: chácaras de lazer ou recreio e residenciais unifamiliares.***
> ***Art. 60-B O loteamento destinado a Urbanização Específica deverá atender ao disposto no capítulo II, III e IV desta lei." (NR)***

Art. 7° Fica por força desta Lei, alterado o Anexo I da Lei Complementar nº 413, de 06 de junho de 2022, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Sarandi, passando a vigorar na forma do Anexo I, respectivamente, desta lei.

Art. 8° Fica por força desta Lei, alterado o artigo 21 e seu parágrafo único, além de acrescidos os seguintes artigos: Art. 21-A, Art. 21-B, Art. 21-C, Art. 21-D, Art. 21-E e Art. 21-F à Lei Complementar nº 413, de 06 de junho de 2022, os quais vigorarão com a seguinte redação:

> **Art. 21 Será exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para parcelamentos de solo e condomínios que resultem em mais de 100 (cem) unidades habitacionais.**
> **Parágrafo Único – O EIV deverá ser apresentado na etapa de fixação de diretrizes e deverão apresentar medidas compensatórias, mitigadoras caso o parcelamento ou o condomínio sobrecarreguem a infraestrutura preexistente.**
>
> **"Art. 21-A Fica instituída a contrapartida Urbanística-Social obrigatória para empreendimentos imobiliários, nas modalidades loteamento e condomínio, desde que exista prévio Estudo de Impacto de Vizinhança que ateste, comprovadamente, caso a caso, que o empreendimento sobrecarrega a infraestrutura preexistente no local.**
> **Art. 21-B O valor da Contrapartida Urbanística-Social será de 16% (dezesseis por cento) sobre o valor venal do lote que será o empreendimento, sendo utilizada a seguinte fórmula:**

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
FLS. 04
ESTADO DO PARANÁ

Assinatura eletrônica - Identificador: 0791cafc-a3dd-4c63-b3c4-289ece3d0c44 - Página 4 / 37

I – VALOR DA CONTRAPARTIDA = Valor Venal do Lote x 16%

II – O valor venal é definido pela PGV, extraído do valor da multiplicação do m² com a área total do lote, sendo utilizado para base de cálculo do IPTU e demais tributos.

Art. 21-C O cumprimento da Contrapartida Urbanística-Social se dará preferencialmente em execução de obras.

§ 1º O município, em concordância com as Secretarias Municipais indicará a obra que deverá ser realizada, não sendo de livre escolha do empreendedor.

§ 2º A execução da obra, que poderá ser reforma, construção ou ampliação, deve ocorrer, preferencialmente, em prédios de saúde e educação, em um raio máximo de proximidade de 1.000 metros da localização da entrada do empreendimento.

§ 3º Para definir a metragem quadrada total da obra a ser construída, deve ser considerado o valor referente ao CUB PADRÃO NORMAL COMERCIAL SALAS E LOJAS do SINDUSCON-PR do mês de análise da Contrapartida. A partir dele, será feita a relação do valor final da Contrapartida Urbanística-Social com o valor do CUB, conforme seguinte fórmula:

I – Metragem a ser construída = Valor da contrapartida/CUB

§ 4º A obra deverá seguir todas as exigências básicas da Lei Complementar nº 410/2022 que dispõem sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Sarandi.

§ 5º Fica a cargo da Prefeitura Municipal de Sarandi disponibilizar o projeto arquitetônico do prédio educacional e/ou de saúde escolhido e fica a cargo do empreendedor todos os projetos complementares, sondagem e levantamento topográficos necessários.

§ 6º O habite-se do empreendimento (termo de conclusão) será expedido somente 30 (trinta) dias após a conclusão e entrega da obra de contrapartida.

Art. 21-D Quando for de interesse da Administração Pública a aquisição de equipamentos para a área da saúde, educação ou de elementos essenciais para a infraestrutura urbana, a Contrapartida Urbanística-Social também poderá ser feita em pecúnia.

§ 1º A Contrapartida Urbanística-Social realizada em pecúnia deverá ser depositado em conta específica.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
FLS.
05
ESTADO DO PARANÁ

§ 2º O investimento deverá ser decidido junto as Secretarias Municipais.
§ 3º O investimento deverá obrigatoriamente assistir a população do empreendimento.
§ 4º O depósito do valor integral da contrapartida é pré-condição para emissão do Alvará de Construção do empreendimento.
Art. 21-E A Contrapartida Urbanística-Social deve constar na conclusão das ações mitigadoras/compensatórias do Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento.
Art. 21-F Caso o empreendedor se decline a realizar a Contrapartida Urbanística-Social a Prefeitura poderá negar o pedido de parcelamento do solo, conforme Artigo 11 desta Lei." (AC)

Art. 9° Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal, 19 de Abril de 2024.

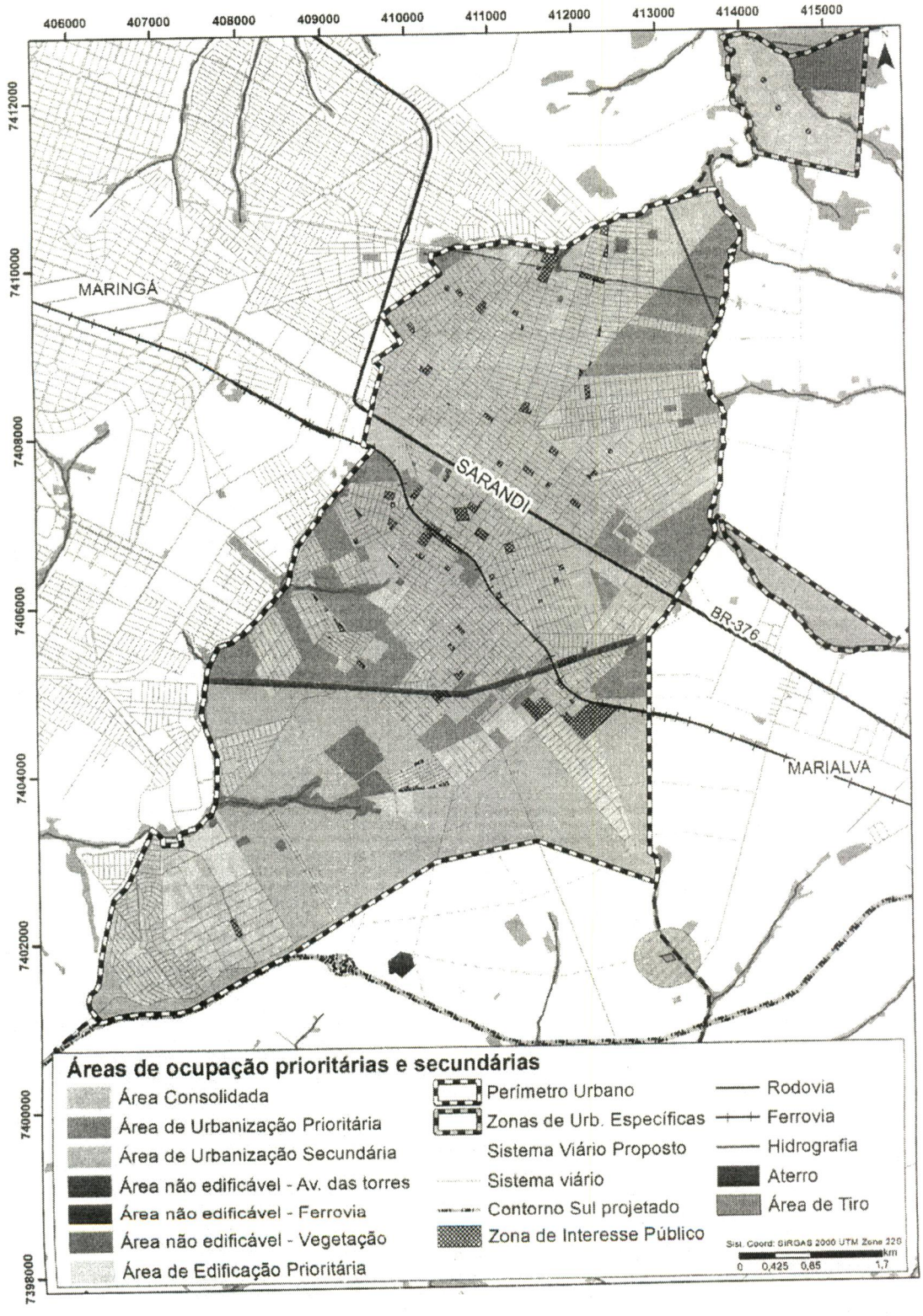
WALTER VOLPATO
Prefeito de Sarandi

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI · ESTADO DO PARANÁ · FLS. 06

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI
WWW.SARANDI.PR.GOV.BR
Rua José Emiliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230
Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600

ANEXO I

ÁREAS DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA E SECUNDÁRIA



CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
FLS.
07
ESTADO DO PARANÁ

Assinatura eletrônica - Identificador: 0791cafc-a3dd-4c63-b3c4-289ece3d0c44 - Página 7 / 37

JUSTIFICATIVA

I – MÉRITO

Encaminhamos à apreciação e deliberação dessa Edilidade, o incluso Projeto de Lei Complementar que "Altera a Lei Complementar nº 413, de 06 de junho de 2022 e dá outras providências."

II – LEGALIDADE

É imprescindível a regulamentação proposta neste projeto de lei, a qual solicita alteração da Lei Complementar nº 413, de 06 de junho de 2022.

No decorrer da formação do município de Sarandi pode-se observar que o município expandiu sua malha urbana de forma muito intensa e rápida, apresentando assim um grande crescimento populacional.

Enquanto em suma maioria das cidades do Paraná perderem população ou não tiveram crescimento algum, no último censo (2022) Sarandi entrou na lista das 22 cidades do Paraná com mais de 100 mil habitantes.

Segundo os dados do Instituto Brasileiros de Geografia e Estatítisca (IBGE) em 2010 moravam cerca de 82.842 habitantes. Já em 2021, foi estimado pelo IBGE uma população de 98.888 pessoas. E o último censo de 2023 apontou uma população de 118.445 habitantes.

Esses dados populacionais apontam que em 13 anos Sarandi cresceu 30,06% em população. E, vale destacar que considerando a estimativa do IBGE entre 2021 e 2022, a cidade somou aproximadamente 20 mil pessoas em um ano, ampliando cerca de 16,52% ao ano.

Essa estimativa populacional tende a continuar crescendo, visto que Sarandi vive um momento de grande expansão urbana, com muitos empreendedores implantando novos loteamentos, alguns ainda verticais com grande densidade populacional.

Atrelada a esta grande expansão urbana é possível constatar que a demanda de infraestrutura e equipamentos urbanos necessários para a qualidade de vida dos cidadãos também entram em ascensão. Esse fato pode ser confirmado com os processos de ação civil pública que o município recebeu:

Ação civil pública que o Ministério Público do Estado do Paraná move ao Município de Sarandi, visando o cumprimento de obrigações consistente na oferta regular de vagas em creches e pré-escolas municipal de todas as crianças que se encontram na fila de espera (aproximadamente 2.055 crianças em 2022) sob pena de multa diária para o Prefeito e para o Município de Sarandi.

O crescimento da população é muito intenso (aproximadamente 16,52% ao ano) e muitas vezes os equipamentos urbanos existentes não amparam a

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
FLS. 08
ESTADO DO PARANÁ

Assinatura eletrônica - Identificador: 0791cafc-a3dd-4c63-b3c4-289ece3d0c44 - Página 8 / 37

população nova oriunda dos empreendimentos recentes.

Diante da ausência e da demora na instalação de serviços municipais nos novos empreendimentos imobiliários (tais como: escolas, postos de saúde, creches, etc.) e atenuando os impactos do acréscimo populacional advindo da implantação de um novo loteamento é instituído a Contrapartida Urbanística-Social.

Com o valor da Contrapartida Urbanística-Social podem ser ampliados salas nos Centros Municipais de Educação Infantil, nas Escolas Municipais e nas Unidades Básicas de Saúde, além da possibilidade de aquisição de equipamentos fundamentais para dar funcionalidade as obras já existentes.

Sendo assim, visando o desenvolvimento sustentável e harmônico da nossa cidades e solucionando o problema emergente, se faz necessário a Contrapartida Urbanística-Social para implantação de empreendimentos imobiliários, devendo ser descrito nas medidas compensatória do EIV do empreendimento.

Neste projeto de lei também está sendo alterado o mapa das Áreas de Urbanização Prioritária e Secundária, no qual o Perímetro Urbano da Zona de Urbanização Específica B foi acrescido, visto que não estava representado no mapa anterior.

Por fim, buscando solucionar os problemas emergentes relacionados ao Parcelamento do Solo Urbano de Sarandi e visando a adequação da legislação, se faz necessário a proposição do presente projeto que foi proposto ao CMDU, com consequente emissão de parecer favorável, uma vez que os projetos apresentados possibilitarão uma melhor interpretação e aplicação das normas vigentes.

Diante do exposto, submetemos o supramencionado Projeto de Lei à apreciação e deliberação dessa Edilidade e aproveitamos a oportunidade para reiterar os nossos protestos de admiração e apreço a Vossa Excelência e aos dignos componentes dessa Câmara Municipal.

Atenciosamente,

PAÇO MUNICIPAL, 19 de Abril de 2024.

Walter Volpato

Prefeito Sarandi

Minuta e Justificativa SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
Digitado pela servidora : Pollyanne Alves Tomaz e Silva – Auxiliar Administrativo - Secretaria : Gabinete do Prefeito

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
FLS. 09
ESTADO DO PARANÁ

Assinatura eletrônica - Identificador: 0791cafc-a3dd-4c63-b3c4-289ece3d0c44 - Página 9 / 37