PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02/2025
Data: 19 de março de 2025

Ementa: altera e acrescenta dispositivos nas Leis Complementares nºs 134 e 136, de 09 de dezembro de 2021, do Plano Diretor do Município de Marechal Cândido Rondon, e dá outras providências.

O Vereador que abaixo subscreve, no uso das atribuições legais e tendo por base o que preceitua o art. 157, § 1º, inciso I, do Regimento Interno desta Casa de Leis, apresenta o Projeto de Lei Complementar que altera e acrescenta dispositivos nas Leis Complementares nºs 134 e 136, de 09 de dezembro de 2021, passando a vigorar com a seguinte redação:

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

Art. 1º Fica acrescido o parágrafo único no artigo 2º da Lei Complementar nº 134, de 09 de dezembro de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

> *"Art. 2º ...*
> *...*
> *Parágrafo único. Passarão a ser consideradas áreas urbanas os imóveis adjacentes ao perímetro urbano para as quais sejam aprovados projetos de parcelamento de solo em condomínio fechado para fins residenciais, desde que não criem vazios urbanos e sejam devidamente observados os requisitos legais para sua instituição".*

Art. 2º Fica alterada a redação do artigo 3º da Lei Complementar nº 136, de 09 de dezembro de 2021, passando a vigorar com a seguinte redação:

> *Art. 3º O Parcelamento do Solo Urbano poderá ser feito mediante Loteamento, Condomínio Fechado, Desmembramento ou Desdobro, admitindo-se ainda o Remembramento para conformação de unidades imobiliárias maiores, observadas as disposições dessa Lei e as exigências da Legislação Federal, Estadual e Municipal, bem como as demais Leis Urbanísticas Municipais.*

Art. 3º Fica alterada a redação do artigo 8º da Lei Complementar nº 136, de 09 de dezembro de 2021, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 8º Somente será admitido o Parcelamento do Solo para Fins Urbanos em Macrozona Urbana devidamente definida pela lei municipal do perímetro urbano, ressalvado o interesse público para realização de empreendimentos habitacionais de interesse social em áreas compreendidas na zona rural e a execução de parcelamento por Condomínio Fechado, desde que localizado adjacente ao limite do perímetro urbano, sendo vedada a criação de vazios urbanos.
Parágrafo único. Os empreendimentos habitacionais de interesse social em áreas na zona rural e os condomínios fechados situados em áreas limítrofes do perímetro urbano, após análise e aprovação técnica por parte do poder público, passam a ser consideradas Zonas de Urbanização Específica (ZUE).

Art. 4º Fica alterado o título da Subseção II, da Seção V da Lei Complementar nº 136, de 09 de dezembro de 2021, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Do Parcelamento em Condomínio Fechado".

Art. 5º Altera o artigo 49 da Lei Complementar nº 136, de 09 de dezembro de 2021, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 49. Os Condomínios Fechados, além das demais disposições desta Lei que couberem, atenderão aos seguintes Requisitos Urbanísticos:

I - Serão aplicadas as exigências para LOTEAMENTO comum, inclusive a previsão de doação de áreas públicas;

II - Deverão respeitar as diretrizes e projeções de arruamento definidas para as Macrozonas Urbanas, devendo as vias internas de circulação respeitar as dimensões das vias indicadas na Lei do Sistema Viário, cabendo ao loteador a definição do tipo de pavimento a ser utilizado, se asfáltico ou de concreto;

III - Ter áreas livres internas de uso comum, de recreação e lazer dos condôminos de, no mínimo, 2% (cinco por cento) da área total do imóvel, e, no mínimo, 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), excluídas deste percentual as vias de circulação interna;

IV - Deverão as áreas privativas de cada condômino atender aos parâmetros de ocupação e dimensões mínimas de lotes definidas para a zona na qual se localizarem, de acordo com a lei de uso e ocupação do solo urbano;

V – Quando da implantação de Condomínios Fechados adjacentes ao perímetro urbano, seus zoneamentos passarão a ser aqueles adjacentes a área a ser parcelada, seguindo os critérios já estabelecidos para aplicação das zonas correspondentes.

VI - Deverá a instalação, o funcionamento e a manutenção da estrutura interna ser realizada pelo condomínio;

VII - Seguir os demais requisitos urbanísticos para ocupação do solo estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo urbano para a zona a que pertence o terreno.

VIII - No caso de sua extinção, as áreas comuns e o sistema viário, inclusive com as respectivas benfeitorias, serão doados sem qualquer ônus ao Município, que passará a encarregar-se de sua manutenção.

IX - As zonas e áreas permitidas para a implantação dos condomínios fechados e demais parâmetros e condições devem seguir as demais condições estabelecidas nas Leis do Plano Diretor.

X - A aprovação de um Condomínio Fechado deve ser sempre precedida de exame e pronunciamento do Conselho Municipal do Plano Diretor.

XII - As áreas institucionais decorrentes da criação de condomínios fechados para fins residenciais devem estar situadas fora da área do muro do empreendimento. A critério do Executivo Municipal, ouvindo o Conselho Municipal do Plano Diretor, poderá ser recebida área equivalente dentro do perímetro urbano, próxima ao condomínio fechado, a ser adquirida e doada ao Município. Ou ainda, através de ressarcimento em dinheiro aos cofres municipais do valor correspondente ao dobro do valor comercial da área pública mínima a ser doada exigida em Lei.

Art. 6º O artigo 83 da Lei Complementar nº 136, de 09 de dezembro de 2021, passando a vigorar com a seguinte redação:

> *Art. 83. A realização de empreendimentos imobiliários em desacordo com a legislação municipal em vigor, caracteriza parcelamento ilegal de solo e sujeita o (s) organizador (es) às sanções legais previstas neste Plano Diretor e demais legislações em vigor, além da aplicação de multa de 100 (cem) VR (Valor de Referência) por unidade fracionada do imóvel parcelado.*
>
> *Parágrafo único. Além da sanção prevista no caput, serão aplicadas multas, conforme a gravidade do caso e reincidências, às seguintes infrações:*
>
> *I - Falsear informações nos documentos, plantas e projetos submetidos ao órgão municipal competente para exame e aprovação - multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o valor de referência - VR;*
>
> *II - Iniciar obra de arruamento ou loteamento sem licença do órgão competente do Município ou em desacordo com o projeto aprovado - multa de 100 (cem) a 200 (duzentos) vezes o valor de referência - VR.*

Art. 6º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

NESTES TERMOS, PEDE DEFERIMENTO.
Plenário Ariovaldo Luiz Bier, em 19 de março de 2025.

VALDIR SACHSER
(VALDIRZINHO)
VEREADOR

MENSAGEM E EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS AO
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02/2025
Data: 19 de março de 2025

Senhores Vereadores,

O presente Projeto de Lei Complementar tem como objetivo aprimorar a legislação municipal relacionada ao parcelamento do solo urbano, especialmente no que tange à regulamentação dos condomínios fechados e ao combate ao parcelamento irregular de solo, buscando um desenvolvimento mais sustentável e organizado para o município de Marechal Cândido Rondon.

O crescimento urbano exige uma legislação moderna e eficiente, que permita novas formas de parcelamento do solo sem comprometer a infraestrutura pública, o meio ambiente e a qualidade de vida dos cidadãos.

Inicialmente, é preciso ressaltar que administrar uma cidade, um município, é trabalhar pelo seu desenvolvimento sustentável e organizado, superando sempre as dificuldades impostas nos campos político, social e econômico.

É preciso vencer estas barreiras, sem deixar a questão ambiental de lado, já que as metas, sejam elas quais forem, precisam sempre guardar relação com a sustentabilidade, o meio ambiente e às demandas da população e suas futuras gerações.

E, obviamente, o que é feito de forma irregular não se importa em cumprir nenhuma legislação, gerando passíveis e problemas muitas vezes de difícil solução.

Diante disto, o objetivo, neste momento, é avançar na legislação que disciplina o parcelamento do solo urbano, a exemplo do que já foi realizado em municípios como Cascavel ou Maringá, onde, por exemplo, tornou-se possível a criação de empreendimentos habitacionais de interesse social em áreas na zona rural e de condomínios fechados situados em áreas limítrofes do perímetro urbano. Estes empreendimentos, após o cumprimento de disposições mais específicas, e após a análise e aprovação técnica por parte do poder público, com a aprovação desta Lei Complementar passam a ser consideradas Zonas de Urbanização Específica (ZUE).

E para que isto ocorra de forma planejada e organizada, é preciso ampliar o regramento ora existente, incluindo, por exemplo, regras claras para condomínios

fechados para fins residenciais, com características de chácaras de recreio, que somente poderão ocorrer em áreas remanescentes, livres de cobertura vegetal ou proteção ambiental.

Assim, propomos alterações nas Leis Complementares nºs 134/2021 e 136/2021, alinhadas às melhores práticas já implementadas em outras cidades como Cascavel e Maringá.

Principais Avanços do Projeto

1. Regulamentação dos Condomínios Fechados

• Definição de critérios claros para a implantação desses empreendimentos, evitando a ocupação desordenada e a criação de "vazios urbanos".
• Estabelecimento de exigências semelhantes às dos loteamentos comuns, garantindo a destinação de áreas públicas e infraestrutura adequada.
• Definição das Zonas de Urbanização Específica (ZUE), permitindo que empreendimentos sejam aprovados desde que atendam às exigências urbanísticas e ambientais.

2. Combate aos Loteamentos Irregulares

• Fortalecimento da fiscalização municipal com penalidades mais rigorosas para empreendimentos que descumprem a legislação.
• Aplicação de multas proporcionais à gravidade da infração, coibindo parcelamentos ilegais e garantindo que as normas sejam respeitadas.
• Medidas para evitar passivos urbanos e garantir que loteamentos sejam aprovados com infraestrutura adequada desde o início.

3. Regras para Áreas Institucionais e Infraestrutura

• Exigência de que áreas institucionais sejam destinadas fora do perímetro murado do condomínio.
• Possibilidade de substituição da área doada por aquisição de terrenos dentro do perímetro urbano, ampliando os recursos para investimentos em infraestrutura pública.

Impacto para o Município

Com a aprovação deste Projeto de Lei, Marechal Cândido Rondon passará a contar com uma legislação mais moderna e eficiente, capaz de:
• Aprimorar o planejamento urbano, evitando ocupações irregulares e garantindo infraestrutura de qualidade;
• Promover segurança jurídica para empreendedores e cidadãos que buscam investir em novos empreendimentos;

• Assegurar o equilíbrio entre crescimento econômico e preservação ambiental, com critérios rigorosos para ocupação do solo.

Com a aprovação desta lei complementar, estaremos colocando um ponto final no parcelamento irregular do solo, além de definir regras mais claras para todos aqueles que querem investir em nosso município, gerando empregos, impostos e desenvolvimento.

Dessa forma, solicitamos o apoio dos nobres vereadores para a aprovação deste projeto, contribuindo para um desenvolvimento urbano mais estruturado e sustentável.

NESTES TERMOS, PEDE DEFERIMENTO.
Plenário Ariovaldo Luiz Bier, em 19 de março de 2025.

VALDIR SACHSER
(VALDIRZINHO)
VEREADOR