
ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTAL DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
LEI COMPLEMENTAR Nº 45, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2025.

Súmula: "Altera a Lei Complementar nº 038/2024."

A CÂMARA MUNICIPAL DE PONTAL DO PARANÁ, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º. Fica inserido o parágrafo único ao art.28 da LC nº038/2024, com a seguinte redação:

•

“Art. 28. (...)

•

Parágrafo Único. O Departamento de Urbanismo não se responsabilizará por informações ou aprovação relativas a outros órgãos competentes, tais como Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária, Instituto Água e Terra – IAT, ou equivalentes, cabendo a este órgão exclusivamente a análise urbanística.”

Art.2º Fica incluído o Capítulo IX, ao Título III, da LC nº038/2024, com a seguinte redação:

•

“CAPÍTULO IX – DOS CONDOMÍNIOS VERTICAIS

Art. 82-A Torna-se obrigatória a execução de vedação vertical em alvenaria ou concreto, com altura mínima de 1,80 m, medida a partir do piso do respectivo pavimento, sempre que houver áreas abertas — tais como varandas, terraços ou lajes de embasamento — que incidam sobre a área de afastamento junto as divisas com lote vizinho, sem prejuízo das demais regulamentações cabíveis.

•

Art. 82-B O embasamento das edificações observará as seguintes regras:

I – será destinado exclusivamente aos seguintes usos:

a) estacionamento;

b) áreas técnicas;

c) áreas de apoio;

d) usos comerciais e de serviços ou institucionais.

II – nas edificações com uso exclusivamente residencial, o embasamento será limitado ao uso para estacionamento e áreas técnicas e de apoio comuns.

•

Art. 82-C – Os condomínios verticais deverão dispor de áreas de apoio com, no mínimo:

•

I – Hall de entrada, com área proporcional ao número de unidades, recomendando-se 4,00 m² para cada 50 unidades, ou área mínima fixa de 6,00 m²;

II – Depósito de material de limpeza – DML, com área mínima de 2,00 m²;

III – Sanitário PNE unissex, conforme ABNT NBR 9050.

Art.3º. Ficam incluídos os artigos abaixo à LC nº038/2024, com a seguinte redação:

•

“Art. 93-A – Fica permitida a implantação de vagas de estacionamento sem cobertura no recuo frontal, limitado a

quantidade máxima de 30% do total de vagas obrigatórias, desde que:

- *I – não comprometa circulação e segurança;*
- *II – mantenha a permeabilidade mínima;*
- *III – respeite a distância mínima de 1,50 m do alinhamento predial.*
- *Art.93-B A utilização de lotes alternativos para atendimento das vagas obrigatórias de estacionamento fica permitida, desde que:*
 - I – estejam localizados na mesma quadra ou em raio máximo de 200,00 metros do imóvel principal;*
 - II – mantenham-se sob mesma propriedade em registro imobiliário;*
 - III – haja averbação na matrícula vinculando o lote ao empreendimento principal;*
 - IV – seja apresentado projeto de circulação e segurança.**§1º A princípio, esta permissão aplica-se apenas a:*
 - a) habitações transitórias;*
 - b) edificações institucionais ou comunitárias.**§2º O cumprimento desta regulamentação poderá ser verificado por meio do Alvará de Funcionamento.*

•
Art. 93-C Lotes utilizados exclusivamente como estacionamento deverão atender a taxa de permeabilidade mínima obrigatória.

Art.4º. O art. 141 da LC 038/2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 141. Os edifícios poderão ter balanço acima do pavimento térreo, dentro da faixa de recuo frontal e afastamentos, o qual poderá estender-se até o máximo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), desde que destinado a sacadas e marquises, não ocupando área superior a 15% (quinze por cento) da área do pavimento.

§ 1º O balanço previsto no caput poderá ser implantado na faixa de recuo frontal, desde que não avance dentro da faixa mínima de 3,00 m (três metros).

§ 2º O balanço previsto no caput poderá ser implantado nas áreas de afastamento das divisas, desde que não avance dentro da faixa mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º É igualmente proibido qualquer tipo de fechamento, permanente ou provisório, por quaisquer materiais, bem como sua implantação sobre corredores de circulação obrigatórios.”

Art. 5º. Acrescentam-se os artigos abaixo à LC nº038/2024, com a seguinte redação:

“Art. 239-A Para habitações multifamiliares instituídas em condomínio com acesso comum às edificações, em lotes com área máxima de 480,00 m² (quatrocentos e oitenta metros quadrados), poderá ser adotada a seguinte proporção mínima:

I – 60% (sessenta por cento) de área privativa;

II – 40% (quarenta por cento) de fração ideal comum.

§ 1º A aplicação deste artigo não dispensa, não substitui e não reduz o cumprimento dos demais parâmetros urbanísticos das legislações vigentes.

§ 2º As edificações que não se enquadrarem nas condições previstas no caput — seja por área de lote superior a 480,00 m² ou por não estarem constituídas em condomínio com acesso comum — deverão atender integralmente às demais regulamentações estabelecidas na Lei Complementar nº 37/2024 e seus respectivos anexos e atualizações.

Art. 239-B. Nos empreendimentos habitacionais destinados ao atendimento do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, poderão ser aplicados parâmetros reduzidos de implantação, conforme segue:

I – área de lazer obrigatória correspondente a, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área exigida pela legislação vigente, desde que o empreendimento esteja localizado a, no máximo, um raio de 200,00 m (duzentos metros) de distância de equipamentos públicos de lazer ou convivência comunitária, tais como praças, parques, quadras esportivas, áreas verdes públicas ou centros comunitários;

II – atendimento mínimo de 75% (setenta e cinco por cento) das vagas de estacionamento obrigatórias, desde que o empreendimento disponha de bicicletário equivalente a, no mínimo, 20% (vinte por cento) do número total de vagas exigidas pela legislação vigente.

Parágrafo único. As reduções previstas neste artigo justificam-se pelas características próprias dos empreendimentos de interesse social, que demandam flexibilização dos parâmetros urbanísticos e priorização de soluções de mobilidade ativa e coletivas, assegurando viabilidade econômica e compatibilidade com a função social da moradia.

Art.6º Acrescentam-se os artigos abaixo à LC nº038/2024, com a seguinte redação:

•
“Art. 241-A Nos lotes inseridos em SEC, fica autorizada taxa de ocupação de até 90% para edificações comerciais e de serviços com fachada ativa, condicionada à apresentação de solução técnica de drenagem pluvial com sistema compensatório, tais como:

•
I – tanque de retenção de cheias;

•
II – reservatório de reuso;

•
III – outras soluções técnicas que evitem lançamento direto à via pública ou a lotes vizinhos.

•
Art. 241-B Consideram-se incluídas no Setor Especial de Comércio todas as áreas abrangidas por calçadas municipais, além das já regulamentadas, em virtude de apresentarem predominância de atividades comerciais e de serviços, compatíveis com os objetivos do referido setor.

•
Art. 241-C Fica dispensada a exigência de vagas de estacionamento obrigatórias para edificações comerciais e de serviços, localizadas em SEC, desde que atendam cumulativamente:

•
I – instalação em calçada municipal ou em embasamento de condomínios verticais residenciais;

•
II – uso de fachada ativa;

•
III – área total construída de até 360,00 metros quadrados.

Parágrafo único. A dispensa prevista no caput se justifica pela impossibilidade de implantação de estacionamentos em calçadas, que não possuem circulação de veículos, bem como pelo fato de que os embasamentos de condomínios verticais residenciais, por se tratarem de áreas internas de condomínios fechados, não comportam acesso independente para vagas destinadas ao uso comercial.

•
Art. 241-D – Considera-se Fachada Ativa a área térrea com uso comercial e de serviços, voltada ao logradouro público, caracterizada por interação direta com o passeio por meio de portas, vitrines, aberturas ou marquises.

§1º O recuo zero poderá ser admitido para fachadas ativas somente até o 2º pavimento ou até o limite do embasamento dos condomínios verticais;

§2º Os demais pavimentos deverão cumprir integralmente os recuos e afastamentos obrigatórios.”

Art.7º. Acrescenta-se o §5º ao art. 367 da LC nº 038/2024, com a seguinte redação

“Art. 367 (...)

§5º A regularização prevista neste artigo observará, quando aplicável, as taxas e acréscimos estabelecidos no Código Tributário Municipal e seus anexos, sem prejuízo do disposto na Lei Municipal nº 2.224/2021 e suas atualizações.”

Art. 8º. O art. 370 da LC nº038/2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 370.O infrator poderá apresentar defesa ~~escrita~~ através de sistema eletrônico oficial do Município, mediante abertura de processo específico de alvará de construção destinado à regularização e instrução do auto de infração, dirigida à autoridade municipal competente no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, a contar do recebimento do auto de infração.

§ 1º Mediante solicitação do infrator, apresentada dentro do prazo original, através de sistema eletrônico oficial do Município, poderá ser concedida uma única prorrogação por igual período de até 30 (trinta) dias corridos, para apresentação de defesa.

§ 2º Findos os prazos previstos no caput e no §1º, sem apresentação de defesa, o auto de infração será encaminhado para decisão, imposição da multa e subsequente cobrança, observados os procedimentos administrativos competentes.”

Art. 9º. O art. 374 da LC nº 038/2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.374. As multas impostas por infrações ao disposto neste Código terão o valor fixado entre 5 e 50 Unidades Fiscais do Município – UFM, observadas a metragem irregular da obra e a gravidade da infração, conforme critérios estabelecidos neste artigo e no Anexo XVII do Código Tributário Municipal, e suas atualizações.

§ 1º O escalonamento da multa considerará a combinação entre a metragem irregular da obra e a classificação da gravidade da infração, aplicando-se exclusivamente a faixa correspondente, nos termos do Anexo XVII.

§ 2º No caso de reincidência a multa será fixada em dobro.

§ 3º A gravidade da infração será classificada em leve, média, grave e gravíssima, conforme as seguintes definições:

I – Leve: infrações de baixo potencial ofensivo à ordem urbanística, que não impliquem risco à segurança, não comprometam o interesse coletivo e cuja edificação apresente desconformidades mínimas e plenamente sanáveis, mantendo atendimento geral aos parâmetros urbanísticos vigentes, tais como pequenas ampliações sem licença porém compatíveis com recuos, taxa de ocupação e altura; fechamento parcial de varanda; ou instalações leves facilmente removíveis;

II – Média: infrações que causem interferência moderada na ordem urbanística, sem gerar risco à segurança ou comprometimento significativo do interesse coletivo, caracterizadas por desconformidades parciais em relação aos parâmetros urbanísticos, suscetíveis de adequação e correção, a exemplo de avanços moderados em recuos obrigatórios; ampliações sem licença parcialmente em desacordo com parâmetros; ou alteração de uso de baixo impacto;

III – Grave: infrações que resultem em impacto urbanístico relevante ou prejuízo ao interesse público, caracterizadas por desconformidades parciais ou totais em relação aos parâmetros urbanísticos, sem possibilidade de adequação ou atuação corretiva suficiente, como a construção de pavimento adicional não permitido; avanços significativos em áreas não edificáveis; ou edificações que ultrapassem substancialmente índices urbanísticos de maneira irreversível;

IV – Gravíssima: infrações que impliquem risco concreto à segurança, impacto urbanístico relevante, prejuízo ao interesse público, descumprimento de embargo, ocupação irregular ou demais condutas de alta gravidade urbanística, incluindo construções em

áreas de risco ou proteção; continuidade de obra embargada; ocupação de imóvel público; ou execução de estruturas que ofereçam ameaça direta à integridade física de pessoas.

§ 4º As multas previstas neste artigo terão seus valores fixados conforme os limites e categorias estabelecidos no caput e no Anexo XVII do Código Tributário Municipal, devendo a autoridade competente fundamentar a classificação da gravidade e a metragem irregular consideradas para enquadramento da infração.

§ 5º Os valores constantes no Anexo XVII não são cumulativos, aplicando-se apenas a faixa correspondente à metragem total irregular da edificação, conforme disposto na respectiva nota.”

Art. 10. O art. 377 da LC nº 038/2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 377. As multas pelo descumprimento dos dispositivos desta Lei, serão fixadas considerando-se a maior ou menor gravidade e natureza da infração, nos termos das classificações previstas no art. 374, observada a metragem irregular da edificação e, quando houver, a reincidência, sendo seu valor estabelecido de acordo com a Unidade Fiscal do Município, conforme os limites e faixas definidos no referido artigo e no Anexo XVII do Código Tributário Municipal.”

Art. 11. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Palácio Prefeito Rudisney Gimenes, em 16 de dezembro de 2025.

RUDISNEY GIMENES FILHO

Prefeito

HEITOR GONÇALVES KAYAMORI

Secretário de Planejamento Urbano e Infraestrutura

VERGINIA MARA PEDROSO

Procuradora-Geral

Publicado por:

Danielli Mendes do Nascimento Alves

Código Identificador:491F7F55

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná no dia 17/12/2025. Edição 3429

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:

<https://www.diariomunicipal.com.br/amp/>