



CÂMARA MUNICIPAL DE MARINGÁ
Avenida Papa João XXIII, 239 - CEP 87010-260 - Maringá - PR - <https://www.cmm.pr.gov.br>

SUBSTITUTIVO Nº 2

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N. 2.331/2024

A Câmara Municipal de Maringá, Estado do Paraná,

APROVA:

Institui o Programa Maringá Sustentável, destinado ao incentivo da produção de habitação de interesse social e de mercado popular, regulamenta a constituição de Zonas Especiais de Interesse Social no território municipal e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.º Fica instituído o Programa Maringá Sustentável, destinado a incentivar a produção de habitação de interesse social e de mercado popular no Município de Maringá, mediante implantação de unidades habitacionais em glebas ou lotes não utilizados ou subutilizados, observadas as diretrizes e contrapartidas previstas nesta Lei.

Parágrafo único. Para a consecução do programa de que trata esta Lei, o Município poderá alienar imóveis de sua propriedade, observadas as disposições do art. 76, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como da Lei Orgânica do Município de Maringá.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS

Art. 2.º São objetivos do programa:

I – estimular as atividades culturais e de lazer, a geração de trabalho, emprego e renda e os usos mistos nos empreendimentos de habitação de interesse social;

II – incentivar o desenvolvimento de novos polos econômicos no Município, introduzindo combinações de edificações com unidades acessíveis, pequenos comércios e equipamentos de uso público em terrenos privados e públicos;

III – permitir a inclusão urbana de parcelas da população que se encontram à margem do mercado legal de terras, garantindo o direito à moradia;

IV – incentivar a inclusão de novas áreas para programas de Habitação de Interesse Social – HIS e de Habitação de Mercado Popular – HMP;

V – possibilitar a extensão dos serviços e da infraestrutura urbana e o aumento da oferta de habitações de interesse social;

VI – garantir a melhoria da qualidade de vida e a equidade social nos empreendimentos de habitação de interesse social e definir áreas destinadas a equipamentos e espaços públicos;

VII – garantir requisitos de acessibilidade e desenho universal nos empreendimentos de habitação de interesse social;

VIII – estimular a diversidade de soluções arquitetônicas e urbanísticas a partir dos objetivos da política habitacional, tendo em vista as características diferenciadas de suas demandas, as condicionantes do meio físico e os princípios da sustentabilidade;

IX – incentivar a instalação de comércio e serviços de caráter local e a implantação de equipamentos de recreação e lazer públicos nas áreas de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

X – estimular o adensamento urbano e a ocupação de áreas subutilizadas por meio de edificações de média densidade;

XI – desestimular, sempre que oportuno, a ocupação unifamiliar do território urbano, de modo a reduzir os custos per capita de manutenção da infraestrutura urbana e a fortalecer a sustentabilidade financeira do Município;

XII – estimular a implantação de atrativos turísticos, espaços de convívio e espaços para o microempreendedorismo nas novas edificações.

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO DE SELEÇÃO DE PROPOSTAS

Art. 3.º A implantação dos projetos apresentados será viabilizada mediante parcelamento do solo, alteração do zoneamento e dos parâmetros de uso e ocupação do solo da área proposta para Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, por meio de lei específica, que estabelecerá os novos parâmetros urbanísticos aplicáveis à área proposta.

Art. 4.º O procedimento de encaminhamento das propostas para a Câmara de Vereadores de Maringá consistirá em 4 (quatro) etapas:

I – Publicação de edital de chamamento público convocando proprietários e pessoas jurídicas do setor da construção civil para apresentação de propostas de empreendimentos de habitação de interesse social;

II – Análise do atendimento das contrapartidas dispostas nesta Lei

III – Encaminhamento das propostas para o Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial (CMPGT), incluindo minuta de lei e termo de compromisso assinado vinculando as contrapartidas exigidas nesta Lei;

IV – Realização de Conferência Pública para aprovação de projetos e apreciação de sugestões;

V – Encaminhamento das propostas aprovadas em conferência pública para a Câmara de Vereadores de Maringá, para retificação em lei.

Art. 5.º Serão admitidos em todos os lotes contidos dentro do perímetro urbano de Maringá, cujas propostas atendam a todos os critérios desta Lei, excetuando-se aqueles localizados em Áreas de Proteção Ambiental e em Macrozonas Urbanas de Desenvolvimento Industrial.

§ 1.º Não serão admitidas propostas que apresentem empreendimentos com mais de 1.000 (mil) unidades habitacionais.

§ 2.º Serão admitidas propostas que não constituem exclusivamente um empreendimento residencial, admitindo-se empreendimentos de uso misto.

§ 3.º Os editais deverão estabelecer os critérios objetivos para a aprovação das propostas, incluindo, no mínimo, as dispostas nesta Lei, mas podendo incluir critérios adicionais.

§ 4.º É vedada a adoção de critérios de aprovação não previamente definidos no edital.

Art. 6.º Deverá ser instituída comissão especial mediante portaria, com a finalidade de:

I – analisar as propostas apresentadas pelos proprietários, nos termos desta Lei;

II – solicitar correções, complementações e adaptações das propostas apresentadas para garantir a inclusão das contrapartidas exigidas nesta Lei;

III – encaminhar as propostas, minutas de lei e termo de compromisso vinculando as contrapartidas exigidas nesta Lei para apreciação pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial e posterior encaminhamento à conferência pública.

§ 1.º A Comissão Especial será composta por, no mínimo, 3 (três) membros titulares e respectivos suplentes, vinculados à Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação, e 1 (um) membro do Instituto de Pesquisa e Planejamento de Maringá, ou órgãos que vierem a sucedê-los.

§ 2.º Compete à Comissão Especial elaborar e aprovar seu regimento interno.

§ 3.º É assegurada ao proponente a participação nas reuniões em que seu empreendimento estiver em análise pela Comissão Especial, com direito à voz, devendo ser cientificado com antecedência mínima de 7 (sete) dias da data designada para a reunião.

§ 4.º Deverá ser realizada, no mínimo, 1 (uma) conferência pública por trimestre, sempre que houver processos protocolados em tramitação.

CAPÍTULO IV

DA ALTERAÇÃO DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 7.º As propostas de alteração de zoneamento e parâmetros urbanísticos no contexto do Programa Maringá Sustentável poderão contemplar as seguintes alterações dos parâmetros de parcelamento do solo, normas edilícias e uso e ocupação do solo:

I – a implementação de quadras maiores que 30.000 metros quadrados e 250 metros de testada por via, desde que preservadas as diretrizes incidentes e o prolongamento de vias cuja extensão máxima seja superior a 800 metros;

II – a alteração de traçados viários incidentes e não incidentes sobre a área proposta;

III – a supressão de vias e prolongamentos de vias cuja extensão máxima prevista na lei do sistema viário seja inferior a 800 metros, com exceção de avenidas e vias paisagísticas;

IV – flexibilização dos recuos frontais e recuos entre edificações contidas na área da proposta.

Art. 8.º Serão conteúdo obrigatório de todas as leis de alteração e criação de novas zonas de habitação de interesse social: junto

I – permissão para funcionamento de comércios não incômodos, não nocivos e não perigosos de, no máximo, 50m² cada, conforme artigo 29 da lei de uso e ocupação do solo, visando estimular o microempreendedorismo;

II – não computabilidade das vias de circulação de veículos e as vagas de estacionamento para fins de coeficiente de aproveitamento ou área construída quando cobertas por laje de concreto ou painéis fotovoltaicos;

III – dispensa a exigência de vagas de estacionamento destinadas as unidades residenciais e comerciais dentro da área do empreendimento;

IV – obrigatoriedade da implementação das vagas necessárias ao atendimento à exigência federal de reserva de 2% (dois por cento) das vagas totais para pessoas com deficiência,

garantida, em qualquer hipótese, ao menos 1 (uma) vaga nos estacionamentos prioritária;

V – obrigatoriedade da reserva de área coberta destinada ao estacionamento de 3 (três) bicicletas por unidade habitacional;

VI – obrigatoriedade de implementação das medidas de mitigação dos impactos urbanísticos;

VII – incentivos urbanísticos a serem implementados pela proposta.

Art. 9.º Aos empreendimentos inseridos no Programa Maringá Sustentável serão asseguradas as isenções previstas na Lei Complementar nº 764/2009.

CAPÍTULO V

DAS MEDIDAS MÍNIMAS DE MITIGAÇÃO DOS IMPACTOS URBANÍSTICOS

Art. 10. Todas as propostas deverão apresentar estudo de impacto de vizinhança que contemple, no mínimo, as seguintes medidas de mitigação dos impactos à vizinhança conforme adensamento populacional proposto:

I – medidas de mitigação da valorização imobiliária através do estabelecimento de faixas de renda máxima para os beneficiários;

II – medida de mitigação do adensamento populacional através da implementação de equipamentos urbanos e comunitários;

III – medidas de mitigação do impacto na mobilidade e gestão de tráfego através da execução de vias incidentes e necessárias à conexão do empreendimento à via arterial já executada;

IV – medidas de mitigação do impacto na paisagem urbana, através da implementação de recuos com cercamentos de altura reduzida, unidades residenciais ou comerciais térreas e a implantação de equipamentos comunitários de uso irrestrito para a população.

Art. 11. Como medida de mitigação da valorização imobiliária, os empreendimentos deverão destinar suas unidades habitacionais ao atendimento de famílias cadastradas na Secretaria de Urbanismo e Habitação e enquadradas nas seguintes faixas de renda:

I – 30% (trinta por cento) das unidades habitacionais deverão ser Habitação de interesse social (HIS) destinadas a famílias elegíveis ao programa casa fácil do governo do Paraná ou que vier a substituí-lo;

II – 50% (cinquenta por cento) das unidades habitacionais deverão ser Habitação de mercado popular (HMP)

III – 20% (vinte por cento) das unidades poderão ser destinadas a famílias enquadradas na faixa 4 do minha casa vida ou 8 salários mínimos.

§ 1.º No momento do requerimento da CERCONED – Certidão de Conclusão de Edificação, as unidades ainda não comercializadas poderão ser convertidas em unidades destinadas a famílias com renda de até 8 (oito) salários mínimos.

§ 2.º Quanto aos adquirentes das habitações de que trata este artigo:

I – os enquadrados no inciso I do caput deverão estar inscritos no cadastro habitacional mantido pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação, ou por órgão que vier a substituí-la, bem como no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal – CadÚnico, ou outro sistema que venha a substituí-lo;

II – os enquadrados no inciso II do caput deverão estar inscritos no cadastro habitacional mantido pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação, ou por órgão que vier a substituí-la;

III – os enquadrados no inciso III do caput ficam dispensados de inscrição em cadastro habitacional.

Art. 12. Para mitigar o impacto gerado pelo adensamento, os empreendimentos participantes do programa deverão doar ao Município, de forma cumulativa, em local apto, fornecido pelo Município ou pelo proponente, todos os equipamentos comunitários para os quais tenham sido cumpridos os seguintes critérios:

Mais de 0 unidades	Terraplanagem de no máximo 18m³ (dezoito metros cúbicos) de terra em terreno indicado pela municipalidade + Aquisição e instalação de quiosque com no mínimo 26m² (vinte e seis metros quadrados) modular e transportável, com cobertura de telhado verde leve, isolamento térmico nas paredes, 1 (uma) vitrine com porta de correr de 2m×3m e 1 (um) banheiro acessível com todas as louças sanitárias requeridas pela NBR 9050, incluindo ligação à rede elétrica e hidráulica, conforme regulamentação pelo Poder Executivo Ou Proposta do empreendedor de valor equivalente a ser aprovada pela comissão	execução de via com infraestrutura completa, incluindo calçada acessível com piso tátil que garanta conexão ininterrupta do empreendimento até a via arterial executada mais próxima + Implantação de calçada acessível em toda a testada do empreendimento, conforme NBR 9050, com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), rampas nas esquinas e piso tátil de alerta e direcional
Mais que 50 unidades	Contratação de artista para pintura de mural de 40m ² (quarenta metros quadrados) em espaço público	Implantação de 1 (um) paraciclo em local público na área de abrangência do empreendimento a cada 10 (dez) unidades habitacionais
Mais de 100 unidades	Instalação de Tela de cinema de, no mínimo, 10m×6m com palco e sistema de som embutido voltada para gramado acessível ao público com dimensões mínimas de 10m×5m + Construção de 1 (uma) edificação térrea de, no mínimo, 40m² (quarenta metros quadrados) em terreno escolhido pelo município, incluindo fundações, instalações elétricas, hidráulicas e adequações de acessibilidade para cada 100 (cem) unidades edificadas	Implantação de faixa elevada de travessia de pedestres, com sinalização horizontal e vertical, em local indicado pela municipalidade na área de abrangência do empreendimento
Mais de 200 unidades	Academia ao Ar Livre ou ATI com o mínimo de 8 (oito) equipamentos distintos	Execução de ciclofaixa bidirecional ou faixa exclusiva de transporte coletivo pintada em vagas de estacionamento, com extensão mínima de 500m × 2,2m, em local indicado pela municipalidade
Mais de 300 unidades	2 (duas) quadras de beach tennis sem gradis + pista de skate de 50m² (cinquenta metros quadrados)	Execução de ciclofaixa bidirecional ou faixa exclusiva de transporte coletivo pintada em vagas de estacionamento, com extensão mínima de 500m (quinhentos metros), em local indicado pela municipalidade
Mais que 400 unidades	Playground em piso emborrachado com, no mínimo, 5 (cinco) equipamentos acessíveis para crianças com deficiência física: gangorra, gira-gira, balanço, escorregador e brinquedo musical	Implantação de ponto de ônibus com cobertura, banco e iluminação em local indicado pela municipalidade, ou requalificação de ponto de ônibus existente no entorno, conforme regulamentação pelo Poder Executivo

§ 1.º O somatório da área coberta total a ser doada ao Município não poderá exceder 1,5% (um vírgula cinco por cento) da área construída total do empreendimento proposto.

§ 2.º A municipalidade poderá disponibilizar projetos-padrão destinados ao atendimento do disposto no caput deste artigo.

§ 3.º A execução integral das obras de infraestrutura viária e de calçadas acessíveis relativas às diretrizes viárias incidentes sobre o lote, necessárias para assegurar conexão integralmente pavimentada entre o empreendimento e a via arterial mais próxima, bem como a posterior doação e o registro das respectivas faixas em favor do Município, ocorrerão sem qualquer ônus para o Poder Público Municipal, não cabendo indenização, contrapartida ou ressarcimento de qualquer natureza.

§ 4.º as contrapartidas poderão ser alteradas por outras de valor equivalente mediante comprovação.

Art. 13. Para mitigar os impactos sobre a paisagem urbana, as testadas dos empreendimentos deverão observar recuo mínimo de 5m (cinco metros), o qual poderá ser destinado, a critério do empreendedor, exclusivamente às seguintes modalidades de uso:

I – pórticos de acesso de pedestres ao empreendimento

II – até 2 (dois) pórticos de acesso de veículos ao empreendimento, com largura máxima de 8,00m (oito metros) cada;

III – quintal privativo vinculado à matrícula de unidades térreas, comerciais ou residenciais, delimitado exclusivamente por cercas vivas com altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), preservado ao menos 1 (um) acesso de pedestres diretamente voltado para a via pública;

IV – equipamentos comunitários de livre uso público, contendo, no mínimo, 1 (um) dos conjuntos de equipamentos previstos no § 1º deste artigo a cada 10,00m (dez metros) de testada não ocupada por quintais privativos;

§ 1.º São admitidos, para ocupação da testada, os seguintes equipamentos comunitários de livre uso público:

I – horta comunitária irrigada, contendo, no mínimo, 5 (cinco) árvores de médio porte, 5 (cinco) espécies arbustivas frutíferas e 1 (uma) composteira de solo;

II – no mínimo 2 (duas) mesas permanentemente cobertas;

III – estante comunitária destinada a livros, brinquedos e doações, bem como ecoponto com lixeiras destinadas à coleta seletiva de resíduos;

IV – playground acessível para crianças com deficiência física;

V – playground molhado;

VI – academia da terceira idade;

VII – redário permanentemente coberto;

VIII – palco com tela para cinema ao ar livre, situado em frente a gramado com dimensões mínimas de 10m × 5m;

IX – quiosque com banheiro acessível e cobertura verde;

X – pet park com bebedouro destinado a pessoas e animais;

XI – parede de escalada;

XII – outras propostas de equipamentos de livre uso público aprovadas pela Comissão Especial.

§ 2.º A largura do recuo poderá ser flexibilizada em áreas com menos de 2.000 metros quadrados, desde que seja implementado, no mínimo, 1 (um) destes conjuntos de equipamentos comunitários.

§ 3.º A área utilizada para os recuos poderá ser computada para fins de atendimento da

área mínima de lazer exigida pelo Código de Edificações e Posturas do Município.

Art. 14. É obrigatória a instalação de, no mínimo, 1 (uma) câmera IP de segurança com visão noturna a cada 60m (sessenta metros), ou fração inferior, de testada do empreendimento, voltada para o passeio público e conectada a sistema central de gravação, devendo as imagens captadas pelas câmeras perimetrais ser disponibilizadas ao Poder Público sempre que solicitadas ou doação de totem 360 com as especificações exigidas pelo município mediante regulamento específico

Art. 15. As testadas dos empreendimentos deverão dispor de iluminação pública ao longo do passeio, dimensionada de modo a assegurar a visibilidade e a segurança noturna nas vias públicas lindeiras ao empreendimento, conforme os padrões definidos em regulamento.

Art. 16. Todo cercamento de quintal privativo voltado para a testada ativa do empreendimento, quando houver, deverá ser recoberto por trepadeiras e possuir altura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), sendo vedada a instalação de cerca elétrica.

Parágrafo único. A municipalidade poderá exigir o plantio de espécies específicas de trepadeiras nativas em regulamento específico.

Art. 17. As edificações voltadas para as vias públicas deverão apresentar tratamento de fachada que valorize o entorno e a paisagem urbana, com aberturas voltadas para o logradouro, vedada a implantação de muros no recuo frontal do empreendimento.

CAPÍTULO VI

DOS INCENTIVOS NA PROPOSTA

Art. 18. Os empreendimentos terão coeficiente de aproveitamento máximo de 1,0 (um) e altura máxima correspondente a térreo acrescido de 1 (um) pavimento, admitidos incrementos mediante o atendimento dos seguintes critérios:

Critério	Aumento de coeficiente	Máx. pavimentos
Apresentação de relatório de eficiência energética e carbono embutido na edificação e assinado por profissional competente, conforme regulamentação pelo Poder Executivo, não sujeito à aprovação pela municipalidade	+0,1	+1
Todas as janelas maiores que 0,7 de largura voltadas para testadas do imóvel com molduras	+0,1	+1
Todas as vagas descobertas executadas com massa drenante ou pavers drenantes ou hexagonais	+0,1	+1
Todas as pavimentações descobertas executadas com massa drenante ou pavers drenantes ou hexagonais	+0,2	+2
Selo Azul Caixa	+0,1	+1
Sistema construtivo estrutural industrializado em parede de concreto, steel frame e wood frame	+0,1	+1
Sistema de captação de água para reuso com 20% (vinte por cento) da capacidade total dos reservatórios de água potável do empreendimento	+0,1	+1
Área gramada equivalente a 20% (vinte por cento) da área	+0,1	+1
Todas as fiações de baixa tensão e redes de dados dentro do lote sob cobertura ou enterradas	+0,2	+2
Sistema de biodigestor(es) integrado à rede de gás de todas as edificações	+0,2	+2
Água das descargas sanitárias em ciclo fechado, conectadas a wetlands ou ETE compacta, com extravasor para rede pública	+0,2	+2
Mais de 80% (oitenta por cento) da área total de vedações das áreas de lazer com materiais fibrosos ou de terra crua	+0,2	+2

Critério	Aumento de coeficiente	Máx. pavimentos
Implantação de, no mínimo, 1 (um) arbusto frutífero a cada 4 (quatro) unidades, a ser plantado na gleba do empreendimento ou, na ausência de interesse do empreendedor, em local indicado pela municipalidade	+0,3	+3
Sistema construtivo que empregue volume de Resíduos da Construção Civil – RCC ou RSU superior a 5% (cinco por cento) do volume total da estrutura	+0,5	+5
Cúpula arquitetonicamente marcante, com mais de 10m (dez metros) de altura	+0,5	+5
Todas as coberturas de torres maiores que 4 andares acessíveis para público residente de forma irrestrita através de elevador, com, no mínimo, 15m² (quinze metros quadrados)	+1,2	+8
No mínimo, 1 (uma) cobertura acima de 4 andares com cantina acessível ao público não residente, por período maior que 48h (quarenta e oito horas) por semana através de elevador	+1,5	+10
Mais de 80% (oitenta por cento) da área total de vedações executada com materiais fibrosos ou de terra crua	+1	+10
Mais de 50% (cinquenta por cento) do volume total de vigas e pilares em materiais fibrosos como madeira e bambu	+1	+10
Sistema de microgeração de energia renovável com capacidade máxima equivalente a 180 KWh a cada 10% do total de unidades	+2	+10

Parágrafo único. Novos critérios de incentivos poderão ser propostos pelo empreendedor ou pela municipalidade, desde que aprovados em regulamento específico pelo conselho municipal de gestão territorial.

Art. 19. Os projetos que apresentarem inovações tecnológicas e conceitos construtivos sustentáveis terão prioridade na análise.

Art. 20. A altura máxima das edificações localizadas em áreas de Zona Especial de Interesse Social, após a aplicação dos incentivos, deverá ser inferior à cota 650 (seiscentos e cinquenta metros).

Parágrafo único. Caso a área seja abrangida pelo Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo – PBZPA do Município de Maringá, a altura máxima será a permitida pelo plano.

CAPÍTULO VII

DA DOCUMENTAÇÃO PARA ENVIO DE PROPOSTA

Art. 21. O envio de proposta ao Programa Maringá Sustentável dependerá da apresentação, no mínimo, da seguinte documentação:

I – comprovação da propriedade ou da titularidade de direito real sobre o imóvel objeto da proposta, ou de instrumento que autorize o proponente a nele intervir;

II – comprovação da capacidade técnica e financeira do proponente para a execução do empreendimento;

III – Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança, contendo, no mínimo, as medidas mitigadoras já previstas nesta Lei;

IV – termo de compromisso assinado, pelo qual o proponente se obrigue a executar todas as contrapartidas previstas no edital e nesta Lei;

V – minuta de lei de transformação da área em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS contendo, no mínimo:

a) poligonal georreferenciada da área a ser atingida;

b) contrapartidas a serem executadas pelos proponentes em função da utilização dos benefícios previstos nesta Lei, incluindo recuo, listagem dos equipamentos de uso público a serem implementados;

c) incentivos escolhidos e o potencial construtivo e altura máxima resultantes;

d) modificação de características das normas edilícias necessárias à viabilização de ocupação da área, incluindo o recuo frontal mínimo obrigatório;

e) permissão de implementação de comércios não incômodos, não nocivos e não perigosos;

f) os parâmetros e medidas urbanísticas obrigatórias considerados no projeto para a obtenção dos incentivos previstos;

g) a identificação das vias a serem executadas e mantidas abertas em condições adequadas de circulação, tanto no interior quanto no entorno do empreendimento;

h) dispensa das vagas de estacionamento;

i) o número máximo de unidades a serem executadas.

§ 1.º Caso a proposta envolva a abertura de novas vias, será necessário apresentar também:

I – mapa de aptidão para aprovação pelo órgão ambiental competente delimitando a área do empreendimento apta à edificação e proposta de mancha de implantação da drenagem urbana;

II – Levantamento Planialtimétrico Cadastral Georreferenciado, na escala 1:1.000 (um por mil) de acordo com a Rede de Referência Cartográfica Municipal – RRCM e georreferenciado UTM (Universal Transverse Mercator) Fuso 22S, apresentado em meio digital (DWG e PDF), utilizando, no mínimo, as seguintes camadas:

a) "LPCG_texto": contendo todos os textos referentes ao LPCG, nos termos do Decreto nº 2.454/2025;

b) "LPCG_curvasmestras": contendo curvas mestras a cada 5m;

c) "LPCG_curvasintermediarias": contendo curvas mestras a cada 1m;

d) "LPCG_Cotas": contendo todas as cotas;

e) "LPCG_coordenadas": contendo vértices da gleba com respectivas coordenadas em sistema UTM (Universal Transverse Mercator) Fuso 22S indicando divisas, rumos, ângulos internos e distâncias, incluindo orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;

f) "LPCG_gleba": contendo perímetro e área da gleba a ser parcelada;

g) "LPCG_lindeiros": contendo todos os perímetros de lotes lindeiros;

h) "LPCG_viasexistentes": contendo arruamentos e servidões existentes a até 100m do perímetro da gleba a ser loteada, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação, dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, pontos de tangência;

i) "LPCG_dominios": contendo faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal com as distâncias da gleba a ser loteada;

j) "LPCG_Propostaviaria": contendo propostas do empreendedor para aberturas de novas vias, dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto, com a respectiva hierarquia e classificação, definidas nas Diretrizes Básicas de Loteamento, segundo os gabaritos estabelecidos na Lei do Sistema Viário Básico;

k) "LPCG_Propostaareas": contendo propostas do empreendedor para o perímetro das áreas de doação ao Município, em atendimento ao art. 10 da Lei Complementar nº 889/2011;

l) "LPCG_Propostalotes": contendo subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações, contendo quadro apropriado, através de valores absolutos e percentuais: a

área total do loteamento, as áreas das quadras, dos lotes, do sistema viário, bem como dos espaços livres de uso público, dos equipamentos comunitários e urbanos e dos fundos de vales, com a indicação das áreas propostas para transferência ao Município, além do número total de lotes e demais elementos necessários à perfeita elucidação do projeto;

m) "LPCG_diretrizes": contendo todas as diretrizes aprovadas na Lei Complementar nº 1.478/2024, que podem ser obtidas no sítio eletrônico https://www3.maringa.pr.gov.br/sistema/arquivos/geo/doc/shape/diretriz_viaria.zip;

n) "LPCG_benfeitorias": contendo todas as edificações a serem mantidas e demolidas;

o) "LPCG_equipamentos": contendo todos os equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

p) "LPCG_corte": contendo 1 (um) perfil longitudinal de cada via proposta pelo parcelamento nas escalas: horizontal = 1:1.000 e vertical = 1:100 e orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;

q) "RAP_agua": contendo nascentes, cursos d'água, locais alagadiços ou sujeitos a inundações e locação dos talwegues; terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

r) "RAP_texto": contendo todos os textos referentes ao RAP;

s) "RAP_arvores": contendo árvores frondosas, bosques, florestas;

t) "RAP_nocivos": contendo terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados, áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis de habitabilidade, até a sua correção;

u) "RAP_APP": contendo áreas de preservação conforme Zonas de Proteção Ambiental definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município, assim como definidas por legislações estaduais e federais;

v) "RAP_erosao": contendo área de abrangência das erosões.

§ 2.º Nos casos de proposta de parcelamento do solo, o atendimento ao disposto no art. 12 será considerado atendimento integral às exigências do art. 4º da Lei Federal nº 6.766/1979 e alternativa às exigências de doação de áreas exigidas pela lei de parcelamento do solo, sendo vedada a exigência de doação de áreas adicionais.

§ 3.º Todos os lotes dentro da área de abrangência da lei específica de transformação em ZEIS devem ser edificados, não sendo aceitos lotes vazios remanescentes na área de abrangência da lei específica de transformação em ZEIS, salvo lotes doados ao Município.

§ 4.º Os lotes remanescentes resultantes do destacamento das faixas de terra destinadas à continuidade do sistema viário que não integrarem o empreendimento retornarão ao zoneamento originário.

§ 5.º Quando houver via paisagística incidente, toda a área inferior à mesma deve ser doada ao Município.

§ 6.º Os arruamentos e parcelamentos necessários à implantação da proposta aprovada por lei específica devem ser considerados contrapartidas para a execução do empreendimento, sendo vedada a exigência prévia de procedimento de parcelamento do solo.

Art. 22. Para os fins desta Lei, e sem prejuízo das demais exigências legais aplicáveis, a tabela constante do art. 12 será considerada indicativa das medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos do empreendimento, nos termos do art. 37 da Lei Federal nº 10.257/2001 e da Lei Complementar Municipal nº 1.381/2023.

Parágrafo único. As doações obrigatórias de equipamentos comunitários e as medidas de mitigação de impacto na mobilidade previstas nesta Lei serão computadas, no âmbito do EIV/RIV, como atendimento integral das correspondentes medidas mitigadoras e compensatórias, vedada a cumulação de obrigações de mesma natureza e finalidade.

Art. 23. Após verificado o atendimento de todas as exigências de projeto pela Comissão

Especial, a proposta, o termo de compromisso, a minuta de lei e o dia da realização da conferência pública devem ser encaminhados para o CMPGT para apreciação simultânea e protocolo de sugestões, não cabendo indeferimento do processo nesta etapa.

Art. 24. A conferência pública poderá aprovar, negar ou adicionar contrapartidas na minuta de lei.

Art. 25. Caso aprovado na conferência pública, o projeto de lei resultante deve ser encaminhado para a Câmara para ratificação.

Parágrafo único. A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com a mesma.

Art. 26. O proprietário do imóvel cujo zoneamento tenha sido alterado para Zona Especial de Interesse Social – ZEIS deverá apresentar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da publicação da lei específica, os projetos destinados à implantação do empreendimento.

§ 1.º O Alvará de Projeto, bem como as demais licenças necessárias aos trâmites perante o operador do Programa Minha Casa, Minha Vida, poderão ser concedidos anteriormente à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, quando este for exigido, hipótese em que o respectivo alvará não assegurará, por si só, a autorização para execução do empreendimento, podendo ser objeto de alterações decorrentes da análise posterior.

§ 2.º O prazo previsto no caput deste artigo poderá ser prorrogado, uma única vez, por igual período.

§ 3.º Na ocorrência de caso fortuito ou força maior devidamente justificados, caberá à Comissão Especial de que trata o art. 6º desta Lei deliberar acerca da pertinência da concessão da prorrogação prevista no § 2º deste artigo.

§ 4.º O descumprimento dos prazos estabelecidos neste artigo poderá ensejar a revogação da lei específica e o restabelecimento do zoneamento anterior, assegurados o contraditório e a ampla defesa, vedada a revogação automática sem análise das circunstâncias concretas do caso.

Art. 27. Deverá ser celebrado contrato entre o proprietário do imóvel e o Município, no qual constarão o prazo de execução das obras, a população a ser atendida, as contrapartidas pactuadas e as demais obrigações das partes.

§ 1.º O contrato de que trata o caput deste artigo deverá prever as penalidades aplicáveis em caso de descumprimento das obrigações assumidas.

§ 2.º A emissão da Certidão de Conclusão de Edificação do empreendimento ficará condicionada ao cumprimento das obrigações previstas no contrato celebrado com o Município, bem como das demais exigências legais aplicáveis.

Art. 28. As obras deverão ser iniciadas no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato ou da emissão do alvará de construção, prevalecendo a data do evento que ocorrer por último, devendo ser concluídas em conformidade com o cronograma aprovado junto ao operador do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV, ou de outro programa ou instrumento que venha a substituí-lo.

§ 1.º O prazo para início das obras previsto no caput deste artigo poderá ser prorrogado, mediante termo aditivo, por até 12 (doze) meses, desde que haja justificativa apresentada pelo proprietário e anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação, nos seguintes casos:

I – ausência de autorização pelo operador do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV;

II – ausência de liberação de recursos pelo operador do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV.

§ 2.º Os casos omissos serão dirimidos pela Comissão Especial de que trata o art. 6º desta Lei.

§ 3.º O descumprimento dos prazos estabelecidos neste artigo poderá ensejar o cancelamento dos benefícios concedidos e a reversão do zoneamento à condição anterior, assegurados o

contraditório e a ampla defesa.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29. Poderá ser concedido subsídio municipal aos adquirentes das unidades habitacionais vinculadas ao Programa Maringá Sustentável, nos termos do art. 6º da Lei nº 7.356/2006.

Parágrafo único. O subsídio de que trata o caput deste artigo será regulamentado por decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 30. Serão assegurados incentivos às propostas que contemplem atrativos turísticos abertos à visitação pública e espaços destinados ao microempreendedorismo e à economia local, na forma dos incrementos de coeficiente e de altura previstos nesta Lei e dos demais benefícios definidos em regulamento.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, consideram-se atrativos turísticos os espaços culturais, paisagísticos, de lazer ou de convívio abertos à visitação, e espaços de microempreendedorismo aqueles destinados à instalação de pequenos comércios e serviços de caráter local pela comunidade.

Art. 31. Em nenhuma hipótese o Município assumirá encargos financeiros decorrentes da aplicação desta Lei.

Art. 32. Cada processo protocolado resultará em um Projeto de Lei Complementar específico, cuja aprovação dependerá do cumprimento prévio de todos os ritos previstos na Lei Complementar nº 1.424/2024.

Art. 33. Após a aprovação desta Lei, as obrigações e contrapartidas por adensamento devem ser incorporadas às próximas leis de criação de Zonas Especiais de Interesse Social, sem necessidade de recomeço do rito para propostas já aprovadas no CMPGT e Conferência Pública.

Art. 34. Os casos omissos serão dirimidos pela Comissão Especial prevista no art. 6º desta Lei, observados os limites estabelecidos nesta Lei e na regulamentação aplicável, vedada a criação de obrigações não previstas expressamente.

Art. 35. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Plenário Vereador Ulisses Bruder, 13 de julho de 2026.

LUIZ NETO
Vereador-Autor

SIDNEI TELLES
Vereador-Autor



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Fernando Martins Camargo, Vereador**, em 13/07/2026, às 18:22, conforme Lei Municipal 9.730/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Sidnei Oliveira Telles Filho, Vereador**, em 14/07/2026, às 08:32, conforme Lei Municipal 9.730/2014.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.cmm.pr.gov.br/verifica> informando o código verificador **0467609** e o código CRC **8C0138AD**.