



CÂMARA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA

ESTADO DO PARANÁ

PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

PARECER JURÍDICO

EMENTA: Direito Administrativo. Plano Diretor. Código Obras. Alteração. Audiência Pública. Realizada. Quorum: Maioria Absoluta. Pela Legalidade.

É submetido ao crivo desta Assessoria o Projeto de Lei, de autoria do Poder Executivo, n. 36/2025, ao qual exaramos o seguinte

PARECER:

DOS FATOS:

A matéria tem como escopo alterar dispositivos da Lei n. 1100/2022, de 23 de novembro de 2022, que dispõe sobre o Código de Obras Municipal.

As alterações foram objeto de estudos pelo CONCIDADE e amplamente debatidas em Audiência Pública.

DO DIREITO:

Os Artigos 157 e 158 da Lei orgânica Municipal estabelecem:



CÂMARA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA
ESTADO DO PARANÁ

PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

“Art. 157. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

.....”

Art. 158. São Instrumentos da Política Urbana Municipal:

I - planejamento municipal, em especial:

- a) plano diretor;***
- b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;***
- c) zoneamento ambiental;***
- d) plano plurianual;***
- e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;***
- f) gestão orçamentária participativa;***
- g) planos, programas e projetos setoriais;***
- h) planos de desenvolvimento econômico e social;***

IV - institutos tributários e financeiros:

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;***
- b) contribuição de melhoria;***
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;***

V - institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;***
- b) servidão administrativa;***
- c) limitações administrativas;***
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;***
- e) instituição de unidades de conservação;***



CÂMARA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA
ESTADO DO PARANÁ

PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

- f) instituição de zonas especiais de interesse social;*
 - g) concessão de direito real de uso;*
 - h) concessão de uso especial para fins de moradia;*
 - i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;*
 - j) usucapião especial de imóvel urbano;*
 - k) direito de superfície;*
 - l) direito de preempção;*
 - m) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;*
 - n) transferência do direito de construir;*
 - o) operações urbanas consorciadas;*
 - p) regularização fundiária;*
 - q) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;*
 - r) referendo popular e plebiscito;*
- VI - estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).*

O Estatuto da Cidade, Lei n.º 10.257/2001 regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição da República e, entre outras providências, estabelece as diretrizes gerais da política urbana. O Estatuto prevê normas em favor do equilíbrio ambiental.

Neste sentido, segue o artigo 1.º do referido dispositivo legal:

‘Art. 1o Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse

AV. José Callegari, 300 CEP 85884-000 Fone/Fax (045) 3264.24.75
e-mail: camara@medianeira.com.br



CÂMARA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA

ESTADO DO PARANÁ

PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.”

Este diploma legal veio regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição vigente e deixou claro em seu artigo 40 que a realização de audiência pública se dá quando no momento da ELABORAÇÃO do Plano Diretor e na fiscalização de sua implementação.

Um projeto de lei precisa de uma audiência pública para alterar o Plano Diretor quando o impacto atinge expressiva parcela da população e do número de regras que pretende rever.

Vale lembrar que a audiência pública é uma deliberação consultiva, que não gera nenhuma obrigação legislativa.

No caso, houve a realização da referida Audiência Pública onde todos os pontos trazidos para alteração pelo Projeto foram debatidos.

DO MÉRITO:

A pretensão da norma visa alterar alguns pontos do código de obras.

A justificativa apresentada informa que após a edição do Novo Plano Diretor e suas leis complementares surgiram várias questões que precisam de adequação para que a legislação possa atender as demandas dos munícipes e do desenvolvimento da Cidade.

Vários pontos foram levantados e levados a avaliação do CONCIDADE o qual entendeu ser necessário a realização de Audiência Pública para um Processo Participativo.



CÂMARA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA

ESTADO DO PARANÁ

PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

Em data de 21 de fevereiro de 2025 a Audiência Pública foi realizada e contou com um número significativo de participantes.

Para alcançar melhor didática na análise da matéria reservada as alterações do Código de Obras, estaremos dedilhando os apontamentos pelos Artigos apresentados no Projeto de Lei, senão vejamos:

ART. 1º:

Pretende este Artigo acrescentar o § 3º ao Artigo 79 do Código de Obras exigindo que para cumprimento das normas de padronização das calçadas nos passeios públicos o proprietário deverá prever área permeável com vegetação, sempre que seja possível.

Acredito que seja um avanço em termos de preservação ambiental e correta impermeabilização das águas das chuvas, fazendo com que o interesse público seja preservado.

Não vemos óbice de ordem legal.

ART. 2º:

Busca alterar a redação dos Inciso I e II do § 2º do Artigo 68, os quais possuem a seguinte redação:

“I - de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) do alinhamento predial, quando destinada a acesso comum para edificações comerciais, de prestação de serviços e multifamiliares, caso as edificações sejam construídas no alinhamento do lote;

II - Será passível a exigência de patamar de espera no acesso de rampa de veículos, especificado no inciso anterior, para edificações multifamiliares com até 4 unidades residenciais e para edificações comerciais e de serviços com até 4 vagas de estacionamento.”





CÂMARA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA

ESTADO DO PARANÁ

PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

A nova redação que se pretende conferir ao Inciso I exclui do final do inciso as expressões “, **caso as edificações sejam construídas no alinhamento do lote;**” ou seja, para construções edificadas em qualquer situação de alinhamento.

Já a nova redação do Inciso II define que a totalidade de vagas é no máximo de “**4 vagas em casa de uso misto**” e não como havia o entendimento anterior que seriam 4 vagas para edificações multifamiliares e mais 4 vagas para edificações comerciais e serviços totalizando 8 quando mistas.

Em ambas as alterações não vemos qualquer ilegalidade.

ART. 3º:

Agora, o Projeto, busca alterar a redação do Inciso II do Artigo 180, que têm a seguinte redação:

“Art. 180. As chaminés e o corpo das churrasqueiras, lareiras, fornos e fogões à lenha e aquelas destinadas à exaustão de gases em geral deverão:

I - para edificações de uso comercial, industrial e serviços deverão guardar o afastamento mínimo de 0,70m (setenta centímetros) das divisas do terreno;

II - para edificações residenciais quando junto às divisas deverão ser executadas com isolamento térmico (tijolo refratário de 5 cm) e ter a chaminé fechada no lado da divisa;” (nosso grifo)

Como podemos perceber houve a adição no final do Inciso II das expressões “**quando esta estiver a menos de 0,70m da divisa**”, ou seja, as exigências de isolamento término somente deverá ser adicionada a



CÂMARA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA

ESTADO DO PARANÁ

PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

chaminés que estiverem a menos 0,70m, nas demais inexige esta fiscalização por parte do Poder Público.

Não vemos qualquer óbice de legalidade.

ART. 4º:

Visa adicionar mais uma Nota, qual seja, a “8” ao Anexo 04 do Código de Obras que trata sobre os **“Parâmetros Mínimos dos Compartimentos - Residências”**, ou seja, as Notas são dedicadas a interpretação literária dos espaçamentos mínimos que devem ser utilizados nos projetos de edificações e agora é complementado com este item visando a confirmar que **“os compartimentos úteis que estiverem sob beiras e marquises serão contabilizados como área construída, respeitando-se as medidas mínimas desta Tabela”**.

Não vemos qualquer ilegalidade.

ART. 5º:

Tem este dispositivo o condão de acrescentar mais uma Nota, qual seja, a “9” ao Anexo 05 do Código de Obras que trata sobre os **“Parâmetros Mínimos dos Compartimentos - Comércio - Serviço - Indústrias”**, ou seja, as Notas são dedicadas a interpretação literária dos espaçamentos mínimos que devem ser utilizados nos projetos de edificações e agora é complementado com este item visando conferir entendimento, a exemplo da alteração anterior, que **“os compartimentos úteis que estiverem sob beiras e marquises serão contabilizados como área construída, respeitando-se as medidas mínimas desta Tabela”**.

Também não vemos qualquer ilegalidade.

AV. José Callegari, 300 CEP 85884-000 Fone/Fax (045) 3264.24.75
e-mail: camara@medianeira.com.br



CÂMARA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA

ESTADO DO PARANÁ

PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

Feitas todas as digressões acima, não vemos em nenhuma ilegalidade nas mudanças que o Projeto de Lei pretende conferir em relação ao Código de Obras Municipal.

DO QUÓRUM

Em relação ao quorum para esta modalidade de matéria segundo à Lei Orgânica é exigido a aprovação da maioria absoluta, vejamos a redação do artigo 52, mais precisamente na alínea “c” do Inciso I do § 3º, vejamos:

“Art. 52. As discussões e votações das matérias constantes da ordem do dia serão efetuadas com a presença da maioria absoluta dos membros da Câmara Municipal.

.....

§ 3º Dependerá do voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara Municipal a aprovação:

I - das leis concernentes:

.....

c) ao zoneamento do uso do solo;”

DA CONCLUSÃO:

Diante do exposto exaramos **PARECER FAVORÁVEL** por entender que a matéria preenche os requisitos da Legalidade.

S. M. J., este é o PARECER

Medianeira, 23 de abril de 2025.



CÂMARA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA
ESTADO DO PARANÁ

PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA


Valmir Odacir da Silva

Advogado

OAB/PR 52.113