



CÂMARA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA

ESTADO DO PARANÁ

PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

PARECER JURÍDICO

EMENTA: Direito Administrativo. Plano Diretor. Uso e Ocupação do Solo. 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. 43/2025, ao qual exaramos o seguinte

PARECER:

DOS FATOS:

O Projeto tem como finalidade acrescentar e alterar dispositivos da Lei n. 1107/2022, de 24 de novembro de 2022, que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo no Município.

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;*

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

- 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 perempção;*
- 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 acrescentar e alterar alguns itens da Lei do Uso e Ocupação do Solo.

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.

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

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

Para melhorar a análise da matéria vamos dedilhar os temas observados os Artigos trazidos pelo Projeto de Lei, vejamos:

ART. 1º:

Pretende alterar o Inciso I do § 2º do Artigo 11 e acrescentar o § 3º.

Atualmente a redação do Inciso I do § 2º do Artigo 11 preceitua que são diretrizes das Macrozona de Incentivo à Conservação Ambiental (MICA) ***“controlar o uso do solo de modo a proporcionar a preservação e conservação dos recursos naturais, das Áreas Estratégicas Para a Conservação e Restauração da Biodiversidade no Estado do Paraná (AECR);”***.

Agora pretende o Projeto alterar a expressão ***“controlar”*** por ***“monitorar”*** o que extrai o poder imperativo e inclui a faculdade de acompanhar o uso.

Não vemos óbice na mudança desta diretriz.

Quanto a redação que se pretende incluir através da adição do § 3º à este Artigo não vemos óbice pois vale salientar que a aprovação de um empreendimento dentro de uma Macrozona de Incentivo à Conservação Ambiental (MICA) depende do IAP (Instituto Ambiental do Paraná).

Este órgão, para autorizar o empreendimento analisa diversos fatores, incluindo o tipo de atividade, a legislação específica para a zona, e a apresentação de estudos de impacto ambiental, caso necessário.



CÂMARA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA

ESTADO DO PARANÁ

PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

A MICA visa proteger áreas com potencial de degradação ambiental, como mananciais, e permitir usos que não comprometam essa proteção.

Portanto, em nada infere, quanto a legalidade, a inclusão deste dispositivo em nosso ordenamento municipal.

ART. 2º:

A intenção deste dispositivo é acrescentar parágrafo único ao Artigo 27.

O Artigo 27 possui a seguinte redação:

“Art. 27. Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, serão concedidos desde que observadas às normas e parâmetros estabelecidos nesta Lei quanto ao uso e ocupação do solo previsto para cada zona, bem como na Lei Municipal do Código de Obras, legislação ambiental e demais dispositivos aplicáveis.”

Com a adição deste parágrafo único o município oportuniza as empresas instaladas ou que pretendam se instalar a incluir em seus Alvarás de Funcionamento atividades secundárias mesmo que incompatíveis com os objetos das zonas desde que tenha correlação com a atividade principal observado a sua permissibilidade naquele local, sem impactar ou descaracterizar o entorno.

A própria leitura da redação do dispositivo que se pretende acrescentar é suficiente para o entendimento sobre a pretensão da norma que ao nosso ver não fere a legalidade pois ainda resta a necessidade da



CÂMARA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA

ESTADO DO PARANÁ

PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

exigência e cumprimento das regras de impacto previstas no Inciso VI do Artigo 158¹ da Lei Orgânica Municipal.

ART. 3º:

Pretende este Artigo acrescentar o § 2º ao Artigo 33.

O Artigo 33 e seu parágrafo único possuem a seguinte redação:

“Art. 33. As áreas urbanas da sede do Município de Medianeira ficam divididas em setores e zonas urbanas, conforme ANEXO 3 (Mapa de Uso e Ocupação do Solo Urbano - Sede Urbana), parte integrante desta Lei, cujos parâmetros de Uso e Ocupação do Solo constam do ANEXO 8 (Parâmetros de Uso do Solo) e ANEXO 6 (Parâmetros de Ocupação do Solo), respectivamente com as seguintes denominações:

I - Setor de Comércio e Serviço Especializado (SCSE);

II - Setor de Comércio e Serviço Local (SCSL);

III - Setor de Condicionante para a Área Programada (SCAP);

IV - Setor de Indústria e Serviço (SIS);

V - Zona de Indústria e Serviço (ZIS);

VI - Zona Industrial 1 (ZI 1);

VII - Zona Industrial 2 (ZI 2);

VIII - Zona Especial (ZE);

IX - Zona de Comércio e Serviço Central (ZCSC);

X - Zona Central (ZC);

XI - Zona de Alta Densidade (ZAD);

XII - Zona de Média Densidade (ZMD);

XIII - Zona de Baixa Densidade (ZBD);

¹ VI - estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).



CÂMARA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA

ESTADO DO PARANÁ

PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

XIV - Zona Residencial Especial 1 (ZRE 1);

XV - Zona Residencial Especial 2 (ZRE 2);

XVI - Zona de Chácaras (ZCH);

XVII - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

XVIII - Zona de Proteção Ambiental (ZPA).

Parágrafo Único. Vias específicas da sede urbana, não necessitam do recuo frontal obrigatório, também denominado de recuo do alinhamento predial, conforme ANEXO 7 e disposições do Código de Obras."

Através deste novo dispositivo que se pretende acrescentar estabelece o Município uma faixa de 5,00 metros de largura não edificável ao longo das faixas de domínio de todas as rodovias federais e estaduais.

O Artigo 2º da Lei Federal 13.913, de 25 de novembro de 2019 trouxe nova redação ao Artigo 4º da Lei Federal 6.76, de 19 de dezembro de 1979, permitindo que os municípios, através de Leis Municipais, pudessem reduzir de 15,00 para 5,00 essa distância *não edificante*.

Diante do exposto a Lei Federal confere legalidade à esta alteração que se pretende fazer em nosso ordenamento jurídico.

ART. 4º:

Busca alterar a redação dos Incisos I, II, III e XVI do Artigo 35.

Atualmente estes dispositivos possuem a seguinte redação:

"Art. 35. O Setor de Comércio e Serviço Local (SCSL) corresponde aos lotes que fazem testada para as seguintes vias:

I - Avenida Brasil - trecho entre a Rua Paulino Valiatti e a Rua 7 de Setembro, e seu prolongamento projetado até o parque da Pedreira;

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

II - Avenida Independência - trecho entre a Av. 24 de Outubro e a Rua Amazonas;

III - Avenida João XXIII - trecho entre a Rua Paulino Valiatti e a Rua Belo Horizonte, e trecho entre a Rua Paulo VI e o prolongamento projetado até a Zona Industrial;

.....

XVI - Rua Minuano - trecho entre Rua Castro Alves e Rua Presidente Médici;

.....”

Trata-se da ampliação do entorno do **Setor de Comércio e Serviço Local (SCSL)**.

Este setor destina-se à consolidação de atividades comerciais e de serviços de pequeno e médio porte, com possibilidade de adensamento e crescimento em altura mesmo fora do quadrilátero central ao longo de suas extensões, desde que com infraestruturas compatíveis, sendo grande parte das vias deste setor estruturais e coletoras.

Trata-se de assunto de interesse local, não encontrando impedimento de ordem legal.

ART. 5º:

Pretende alterar a redação do Artigo 42.

Este dispositivo possui a seguinte redação:

“Art. 42. A Zona de Comércio e Serviço Central (ZCSC) corresponde às quadras que fazem frente para a Avenida Brasília e aos lotes que fazem testada com o entorno dessas quadras (rua Argentina – ambas as testadas e rua Paraguai – ambas as testadas) e suas transversais, trecho entre a avenida 24 de outubro e avenida Rio Grande do Sul), a

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

qual classifica-se pela hierarquia viária como via comercial, destinada à consolidação de atividades comerciais e de serviços de pequeno e médio porte.”

Trata-se da ampliação do entorno da **Zona de Comércio e Serviço Central (ZCSC)**.

Esta Zona corresponde a uma área indutora de crescimento urbano, em uma faixa do quadrilátero central com possibilidade de adensamento (acréscimo do CA de 7 até 10), desde que as infraestruturas urbanas sejam compatíveis e tenham capacidade de suporte, e ainda, vale lembrar que corresponde à zona com a maior verticalização dentre as demais.

Trata-se de assunto de interesse local, não encontrando impedimento de ordem legal.

ART. 6º:

Pretende alterar a redação do Artigo 51 da Lei.

Atualmente o Artigo 51 apresenta a seguinte redação:

“Art. 51. A Zona de Proteção Ambiental (ZPA) compreende aos espaços destinados ao desenvolvimento de funções ecológicas, paisagísticas e de biodiversidade, como as áreas de preservação permanente (APPs) dos rios e nascentes urbanas (em conformidade com o Código Florestal vigente) e parques municipais urbanos. “

Na prática, salvo algumas mudanças conceituais de ordem redacional a letra acrescentada estabelece que ***“As restrições ao desenvolvimento de atividades diferentes das estabelecidas para este zoneamento aplicam-se somente às áreas de preservação ambiental de acordo com o Código Florestal.”***



CÂMARA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA

ESTADO DO PARANÁ

PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

As ZPAs são espaços que têm por finalidade proporcionar áreas verdes abertas e incorporadas à estrutura urbana, com função relacionada ao equilíbrio natural do ambiente urbano, considerado como reservas de áreas verdes urbanas e como locais que realçam a identidade local, bem como minimizando os impactos da urbanização.

O uso e até a exploração de áreas que compõe esta Zona dependem inicialmente de avaliação prévia pela legislação municipal e para sua efetivação devem receber aquiescência dos órgãos responsáveis pela legislação ambiental federal e estadual.

A redação que se pretende acrescentar em nada muda estas exigências especiais, porém entendemos que a forma apresentada deste novo texto deveria ser tecnicamente redigida pelas regras da LC 95, portanto, se aprovada, em sede de Redação Final, deve ser adequada.

Salvo o vício técnico redacional não vemos óbice de ordem legal nesta alteração.

ART. 7º:

Busca acrescentar Notas ao Anexo 03 da Lei.

O Anexo 03 visa estabelecer o Mapa de Uso e Ocupação do Solo na Sede Urbana, vejamos:

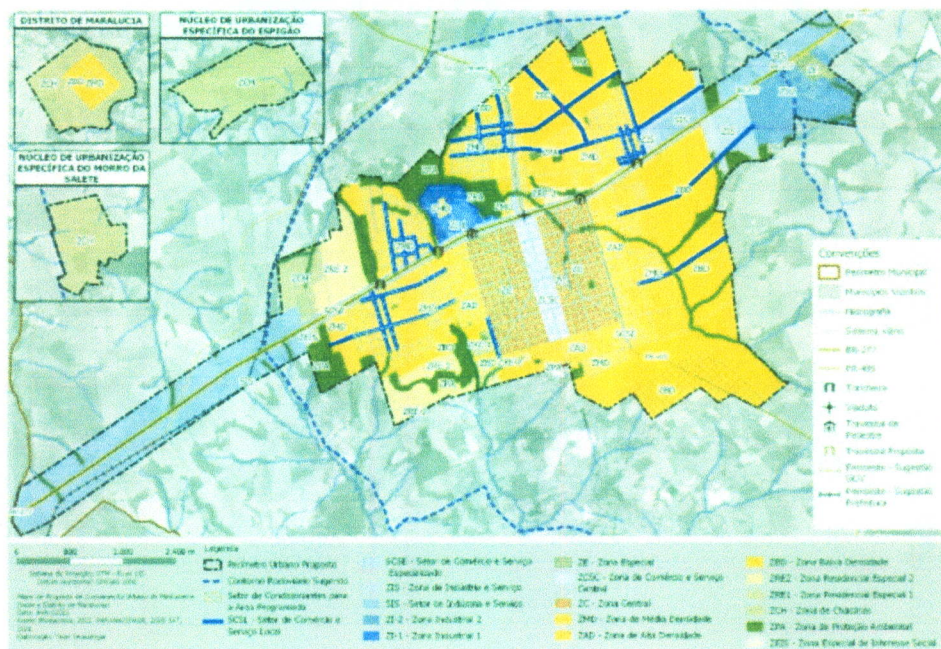


CÂMARA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA

ESTADO DO PARANÁ

PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

ANEXO 3 - MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO - SEDE URBANA



O acréscimo das Notas “a” e “b” ao referido Anexo promoverá a alteração de algumas zonas urbanas redefinindo os limites de Uso e Ocupação do Solo em algumas regiões conforme preconizado no Artigo 33 da Lei.

Trata-se de assunto de interesse local, não encontrando impedimento de ordem legal.

ART. 8º:

Agora pretende alterar a redação da Nota “e” do Anexo 06 da Lei.

O Anexo 06 tem o condão de trazer os Parâmetros de Ocupação do Solo e ao Final apresenta suas Notas com o fim de explicar pontos cinzentos do Quadro.

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

Atualmente a Nota “e” apresenta a seguinte redação:

“(e) Ficam dispensados do recuo frontal os embasamentos que possuam compartimentos de uso não residencial (escritórios, consultórios, lojas, áreas de usos comum nas edificações multifamiliares, etc.) na ZCSC, ZC, ZAD, ZMD, SCSE e SCSL, nas vias demarcadas no ANEXO 7. Quando na construção houver torres, as mesmas devem respeitar o recuo frontal estipulado na Zona.”

Com a alteração que se introduziu nas dispensas dos recuos frontais as edificações **“unifamiliares”** e ainda confere através de uma “nova Nota”, sem designação (que ao nosso ver, em sede de redação final poderia ser chamada de “e.1”) regras excepcionais de recuos nos condomínios em relação as vias internas e externas.

Entendemos não haver qualquer impedimento de ordem legal por se tratar de assunto de interesse local do Município.

ART. 9º:

Agora pretende alterar a Tabela CSE – Comércio e Serviço Específico e a Tabela 13 – Industria Nociva de que trata o Anexo 9 da Lei.

O Anexo 13 tem o objetivo de estabelecer uma Classificação dos Usos do Solo Urbano segundo os CNAEs.

Tratam-se de Tabelas com uma estrutura detalhada com códigos, denominações e descrições.

A capacidade técnica jurídica, neste caso se limita a análise dos fundamentos jurídicos para que a matéria seja apreciada.

Nos reservamos apenas a orientar que o dispositivo encontra fundamento legal, porém dado a complexidade da linguagem, vez que é



CÂMARA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA

ESTADO DO PARANÁ

PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

um sistema de códigos numéricos que padroniza e classifica as atividades econômicas, sendo essencial para a identificação das atividades de uma empresa, para fins de registro, tributação, regulamentação e estatísticas deixamos de adentrar se efetivamente devem ou não pertencer na Tabela CSE - COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO e/ou na Tabela de INDÚSTRIA NOCIVA.

Diante de todo o exposto entendemos que tecnicamente o projeto se reveste de legalidade sem adentrar no mérito das classificações e posições dentro do universo do Uso do Solo Urbano, segundo o CNAE do Município.

DO QUÓRUM

Em relação ao quorum para esta modalidade de matéria segundo a 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;"





CÂMARA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA

ESTADO DO PARANÁ

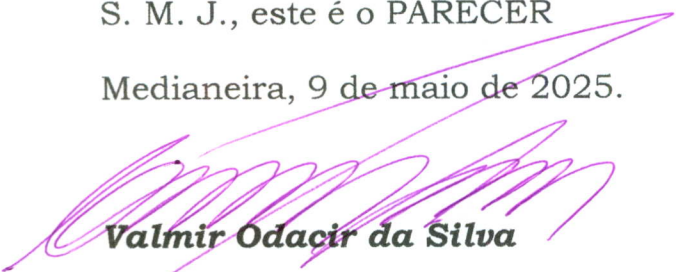
PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

DA CONCLUSÃO:

Diante do exposto exaramos **PARECER FAVORÁVEL**, por atender que a matéria preenche os requisitos da legalidade.

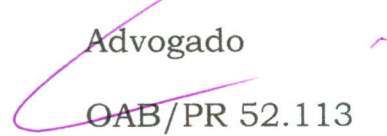
S. M. J., este é o PARECER

Medianeira, 9 de maio de 2025.



Valmir Odacir da Silva

Advogado



OAB/PR 52.113