



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER LEGISLATIVO DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA
ESTADO DO PARANÁ



P A R E C E R N.º 075/2025, DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO,
LEGISLAÇÃO E JUSTIÇA

Ementa: Projeto de Lei Complementar nº 009/2025. Parcelamento do solo urbano. Estabelece normas gerais e específicas para loteamentos, desmembramentos, condomínios urbanísticos, chácaras de lazer e empreendimentos de urbanização específica. Define requisitos urbanísticos, ambientais, viários e de infraestrutura. Dispõe sobre áreas públicas, APPs, faixas non aedificandi, diretrizes de aprovação e procedimentos administrativos. Revoga a Lei Complementar nº 001/2008. Parecer pela constitucionalidade, legalidade, juridicidade, regimentalidade e adequada técnica legislativa. Opina pela admissibilidade. Conclusão da Comissão de Constituição, Legislação e Justiça, por unanimidade, pela admissibilidade do projeto.

1. RELATÓRIO

O Projeto de Lei Complementar nº 09/2025, tem por finalidade instituir nova disciplina jurídica para o parcelamento do solo urbano em Guaíra, revogando integralmente a Lei Complementar nº 001/2008. A proposição insere-se no conjunto normativo de reestruturação do Plano Diretor e das legislações urbanísticas correlatas.

A matéria regulamenta todas as modalidades de parcelamento do solo (loteamento, desmembramento, condomínios urbanísticos e parcelamentos de urbanização específica) fixando parâmetros urbanísticos, ambientais, infraestruturais e procedimentais para sua aprovação. A lei se fundamenta na Lei Federal nº 6.766/1979, no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) e no Plano Diretor Municipal.

O texto está distribuído em capítulos que tratam:

I) Disposições preliminares. Define objetivos, conceitos técnicos e condições gerais, determinando que toda forma de parcelamento se submete à legislação municipal e deve respeitar o Plano Diretor, o zoneamento e o sistema viário.

II) Áreas parceláveis e não parceláveis. Estabelece critérios ambientais, geológicos e topográficos, fixando limitações quanto a APPs, faixas non aedificandi, cursos d'água, declividades, áreas inundáveis e áreas contaminadas. Regula APPs urbanas consolidadas com faixas diferenciadas conforme zonas específicas (ZIP,



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER LEGISLATIVO DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA
ESTADO DO PARANÁ



ZSCTAP, ZINPTM e ZEM).

III) Loteamentos urbanos. Dispõe sobre requisitos urbanísticos, dimensionamento de lotes, percentual mínimo de áreas públicas (35%), critérios para áreas verdes e institucionais, sistema viário, chanfros, quadras, diretrizes de circulação, obras obrigatórias e parâmetros de infraestrutura básica.

IV) Loteamentos sociais. Define parâmetros para empreendimentos de interesse social e procedimentos de garantia mediante caução para obras de infraestrutura urbana.

V) Loteamentos industriais e comerciais. Estabelece percentuais diferenciados de áreas públicas (mínimo de 25%), parâmetros específicos de uso institucional, inclinação máxima, restrições à implantação de residências, além de possibilidade de indenização ao município pela redução de área institucional.

VI) Loteamentos de acesso controlado. Regulamenta empreendimento com controle de acesso, definindo procedimentos prévios, análise pelo CONCIGUA, eventual audiência pública, responsabilidades da unidade administrativa, obrigações quanto à manutenção e regras de doação de áreas públicas.

VII) Condomínios urbanísticos ou de lotes. Disciplina parâmetros urbanísticos, dimensões mínimas de vias internas, altura de muros, limites ao tamanho do condomínio, vagas para visitantes, exigência de áreas institucionais externas ao empreendimento e infraestrutura obrigatória.

VIII) Parcelamentos de urbanização específica. Abrange chácaras de lazer, empreendimentos hoteleiros, turísticos, desportivos e de lazer, com regras de implantação, percentuais de áreas verdes, exigências de vias marginais, interseções viárias, licenciamento ambiental, enquadramento em perímetro urbano e infraestrutura mínima.

IX) Processo de Aprovação. Regulamenta a consulta prévia, documentos técnicos, plantas, memoriais, projetos de infraestrutura, pareceres, cronogramas físico-financeiros, etapas de execução, exigência de licenciamento ambiental e obrigações do empreendedor até o registro no Cartório de Imóveis.

Conforme parecer jurídico, a iniciativa deste projeto é geral, portanto, a propositura pelos vereadores é constitucional. O assunto abordado não contraria materialmente a Constituição.

Eis o relatório.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER LEGISLATIVO DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA
ESTADO DO PARANÁ



2. VOTO DO RELATOR

O projeto versa sobre ordenamento territorial, desenvolvimento urbano e normas gerais para parcelamento do solo, matérias de competência municipal, nos termos dos arts. 30, I e VIII, da Constituição Federal. A iniciativa do Poder Executivo é legítima, pois envolve política urbana, planejamento territorial e serviço público, tratados no Plano Diretor Municipal e legislações correlatas.

A proposição observa a Lei Federal nº 6.766/1979, que estabelece normas gerais para o parcelamento do solo urbano, o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), especialmente no que tange às Áreas de Preservação Permanente e os princípios da função social da propriedade, desenvolvimento urbano ordenado, proteção ambiental e segurança jurídica, previstos na Constituição Federal. Não há violação a direitos fundamentais, ao pacto federativo, ao devido processo legislativo ou às regras de competência legislativa.

O projeto merece algumas emendas para adequação à Lei Complementar nº 95/99. No Capítulo III, o art. 25 marca o início da Seção VI, a qual termina no art. 33. O artigo 34 deveria começar a Seção VII, porém, retroagem para outra Seção V. No Capítulo IV, o artigo 57 marca o início da Seção II, a qual termina no art. 59. O artigo 60 deveria começar a Seção III ou uma Subseção I, mas inicia uma Subseção III. Pela sequência lógica do projeto, o correto seria uma Seção III, portanto, uma emenda deve corrigir esses problemas.

A ementa do projeto não está adequada a exigência do artigo 5º, da Lei Complementar nº 95/99, devendo ser corrigido para constar: “Dispõe sobre o Parcelamento do solo urbano do Município de Guaíra e dá outras providências.” O art. 108 determina a revogação da Lei Complementar nº 01/2008. Essa mesma previsão consta no Projeto de Lei Complementar nº 05/2025, o que basta para a revogação a da citada lei. Portanto, o art. 108 deve ser suprimido desse projeto.

Diante da análise dos aspectos constitucional, legal, jurídico, regimental e de técnica legislativa, voto pela constitucionalidade, juridicidade e regular tramitação do Projeto de Lei Complementar nº 009/2025, opinando pela sua admissibilidade no âmbito desta Comissão de Constituição, Legislação e Justiça.

Sala de Reuniões, em 10 de dezembro de 2025.

GIVANILDO JOSÉ TIROLTI

Relator



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER LEGISLATIVO DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA
ESTADO DO PARANÁ



3. PARECER DA COMISSÃO - FAVORÁVEL

Os demais membros da Comissão acompanharam o voto do relator, sendo a conclusão da Comissão de Constituição, Legislação e Justiça pela **tramitação do Projeto de Lei Complementar nº 09/2025**.

Sala de Reuniões, em 10 de dezembro de 2025.


CRISTIANE GIANGARELLI
Secretária

