



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



PARECER Nº 041/2025, DA COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS, DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE

Ementa: Projeto de Lei Complementar nº 009/2025. Parcelamento do solo urbano. Infraestrutura básica, sistema viário, áreas públicas e ordenamento territorial. Proteção ambiental, APPs, áreas verdes e controle de riscos. Regras para loteamentos, desmembramentos, condomínios urbanísticos e parcelamentos de urbanização específica. Adequação ao Plano Diretor e ao Código Florestal. Impactos sobre obras e serviços públicos. Voto da relatora favorável a tramitação do projeto. Conclusão da Comissão de Obras, Serviços Públicos, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, 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,



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



curtos d'água, declividades, áreas inundáveis e áreas contaminadas. Regula APPs urbanas consolidadas com faixas diferenciadas conforme zonas específicas (ZIP, 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 CONCIQUA, 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.



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



apto a tramitar.

Perante a Comissão de Constituição, Legislação e Justiça foi apresentada emenda. Parecer favorável.

Eis o relatório.

2. VOTO DA RELATORA

O Projeto de Lei Complementar nº 009/2025, encaminhado pelo Poder Executivo Municipal, estabelece novas regras para o parcelamento do solo urbano no Município de Guaíra, revogando a legislação anterior e atualizando dispositivos relativos à expansão urbana, às áreas públicas e à proteção ambiental. Compete a esta Comissão de Obras, Serviços Públicos, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente examinar os impactos da proposta sobre a infraestrutura urbana, o sistema viário, o ordenamento territorial, as obras públicas e a sustentabilidade ambiental.

A análise do texto demonstra que o projeto promove avanços importantes na disciplina urbanística municipal, ao exigir a implantação completa de infraestrutura básica nos novos loteamentos, incluindo redes de água e esgoto, drenagem, pavimentação padronizada, iluminação pública e energia elétrica, assegurando maior qualidade técnica das obras e reduzindo custos futuros ao Município. A proposta também reforça a integração entre novos empreendimentos e o sistema viário existente, com exigências de chanfros, limites adequados para a extensão das quadras e padronização da pavimentação, contribuindo para maior segurança viária e fluidez urbana.

No campo do desenvolvimento urbano, o projeto harmoniza o parcelamento do solo com o Plano Diretor e com o Zoneamento Municipal, define percentuais mínimos de áreas públicas, assegura localização adequada das áreas institucionais e disciplina de forma clara modalidades específicas como loteamentos industriais, comerciais, sociais, condomínios urbanísticos e chácaras de lazer. Essas medidas favorecem a expansão ordenada do território, evitam parcelamentos fragmentados e fortalecem a função social da propriedade.

Sob a perspectiva ambiental, o texto demonstra conformidade com o Código Florestal, ao regulamentar APPs urbanas consolidadas, estabelecer faixas non aedificandi, proteger cursos d'água, nascentes e vegetação nativa, e exigir estudos e projetos de manejo de águas pluviais, contenção de erosão e mitigação de impactos ambientais. A previsão de entrega e preservação das áreas verdes municipais e a vedação de parcelamentos em áreas de risco geológico ou de inundação reforçam o comprometimento com a sustentabilidade.



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



O projeto também aprimora as garantias quanto à execução das obras públicas, ao exigir cronogramas físico-financeiros, aprovação prévia de todos os projetos técnicos e apresentação de cauções que asseguram a conclusão da infraestrutura. Tais mecanismos fortalecem o interesse público e impedem que empreendimentos sejam entregues sem as condições adequadas de uso e habitabilidade.

Diante desses elementos, verifico que o **Projeto de Lei Complementar nº 009/2025** apresenta consistência técnica, moderniza a legislação de parcelamento do solo, garante maior controle ambiental e urbanístico e contribui para o desenvolvimento ordenado da cidade. Assim, **voto favoravelmente à sua aprovação**, por entender que a proposta atende ao interesse público, observa os princípios da sustentabilidade e da boa gestão urbana e aprimora significativamente a organização territorial do Município de Guaíra.

Sala de Reuniões, em 10 de dezembro de 2025.

KARINA BACH
Relatora

3. PARECER DA COMISSÃO - FAVORÁVEL

Os demais membros da Comissão acompanharam o voto da relatora, de forma que o parecer da Comissão de Obras, Serviço Público, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, por unanimidade, é favorável a tramitação do Projeto de Lei Complementar nº 009/2025 possa ser discutido e votado em plenário.

Sala de Reuniões, em 10 de dezembro de 2025.

JOÃO CARLOS HARTEKOFF
Presidente

BETO SALAMANCA
Secretário