



Câmara Municipal de Marechal Cândido Rondon

Estado do Paraná

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 02/2025-E

Data: 27 de junho de 2025

PARECER nº 25/2025

Comissão Permanente de Justiça e Redação

Os Vereadores que abaixo subscrevem, membros da Comissão Permanente acima nominada, em reunião realizada em 02 de julho de 2025, na sala de reuniões desta casa de leis, passam a deliberar a seguinte matéria legislativa: Projeto de Lei Complementar nº 02/2025, do Executivo Municipal, que dispõe sobre alteração do Anexo I da Lei Complementar Municipal nº 134/2024, de 09 de dezembro de 2021.

Referida legislação dispõe sobre o perímetro urbano do município de Marechal Cândido Rondon, e dá outras providências, contendo mapas anexos, partes integrantes do Plano Diretor Municipal, especialmente a descrição do perímetro municipal.

E a presente proposta legislativa ora em análise estabelece a alteração do perímetro urbano da sede para que compreenda o Lote Rural nº 89 e o Lote Rural nº 90/91-A, ambos pertencentes ao 12º Perímetro da Fazenda Britânia. Tal alteração no perímetro busca incluir área que será destinada à criação de uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) para a implantação de empreendimento de interesse social voltado à execução de moradias sociais. Esta iniciativa é fundamental para viabilizar a implementação de uma política habitacional robusta, voltada à crescente demanda por moradias dignas para a população de baixa renda em nosso município, promovendo simultaneamente o ordenamento territorial e o desenvolvimento urbano sustentável.

O processo que culminou nesta proposta teve início com um protocolo da AVIV Construtora e Incorporadora Ltda., que solicitou diretrizes para a implantação de um empreendimento habitacional nos Lotes Rurais nº 89 e nº 90/91-A, ambos pertencentes ao 12º Perímetro da Fazenda Britânia.

A Secretaria Municipal de Planejamento analisou a solicitação e, reconhecendo a relevância social do empreendimento proposto, verificou que a área em questão estava fora do perímetro urbano vigente.

O empreendimento, proposto pela AVIV Construtora e Incorporadora Ltda., abrange uma área total de 218.100,00 m², composta pelos Lotes Rurais nº 89 e nº 90/91-A. A justificativa para a escolha dessa área reside em diversos fatores:

- Dimensão: A área é vasta e suficiente para possibilitar a construção de um número considerável de residências (previstas 677 lotes).
- Localização: Sua proximidade ao perímetro urbano atual (característica periurbana) facilita a integração com a infraestrutura existente.



Rua Tiradentes, 1120
Cep 85.960-174



(45) 3254-3096



16^a Legislatura
2025-2028



(45) 99135-7143



secretaria@marechalcandidorondon.pr.leg.br



Câmara Municipal de Marechal Cândido Rondon

Estado do Paraná

• **Viabilidade Econômica:** Os custos de terreno fora do perímetro urbano são comparativamente mais baixos, tornando o projeto mais acessível.

A proposta detalhada inclui a criação de 677 lotes, sendo 672 residenciais e 5 de utilidade pública, distribuídos em 23 quadras. A topografia da área apresenta uma inclinação média de 8%, o que é considerado favorável para o desenvolvimento do projeto. As residências terão aproximadamente 58 m², com valor estimado para lote mais construção de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), tornando-as elegíveis para financiamento através dos programas Minha Casa, Minha Vida e Casa Fácil.

Para contemplar os parâmetros urbanísticos necessários ao porte do empreendimento e à sua finalidade social, foi considerada essencial a criação de uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) na área pretendida. A ZEIS é um instrumento urbanístico que permite a aplicação de parâmetros urbanísticos menos restritivos, essenciais para a viabilidade de moradias sociais em grande escala.

Dada a magnitude do projeto, que prevê a construção de mais de 600 imóveis, a Secretaria de Planejamento solicitou a apresentação de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e um Plano Urbanístico detalhado, justificando a criação da ZEIS. Tais documentos foram cruciais para embasar a análise sobre a viabilidade e a conveniência da ampliação do perímetro urbano e da criação da ZEIS.

Em março de 2025, o EIV e o Plano Urbanístico foram protocolados pela empresa proponente e encaminhados ao Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD). O CMPD, órgão colegiado responsável por acompanhar a implantação e a revisão do Plano Diretor Municipal, analisou o protocolo em sua reunião de 10 de março de 2025 (Ata nº 122), e emitiu parecer favorável à continuidade do processo. As recomendações do CMPD incluíram a convocação de Audiência Pública, o cumprimento do Artigo 42-B do Estatuto da Cidade, a estimativa de investimentos em infraestrutura urbana e mobilidade, e a análise da viabilidade de rede de água e esgoto emitida pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Marechal Cândido Rondon (SAAE), todas as exigências devidamente cumpridas.

Em conformidade com a legislação e buscando a máxima transparência e participação popular, foi realizada uma Audiência Pública sobre a Ampliação do Perímetro Urbano e a Criação da ZEIS em 15 de abril de 2025, no Auditório da ACIMACAR (conforme Ata da Audiência Pública anexada). Durante a audiência, a população teve amplo espaço para manifestações, debates e esclarecimentos. Após a deliberação e reconhecimento da importância de atender à crescente demanda por moradias dignas, o assunto foi colocado para votação e aprovado por unanimidade, ratificando o apoio da comunidade à proposta.

Reconhecendo a importância de atender à crescente demanda por moradias dignas para a população de baixa renda, bem como promover o ordenamento territorial e o desenvolvimento urbano sustentável, o Poder Executivo Municipal, em consonância





Câmara Municipal de Marechal Cândido Rondon

Estado do Paraná

com as diretrizes do Plano Diretor, propõe a alteração do perímetro urbano que proporcionará a criação de uma ZEIS e, assim, possibilitará a implantação do empreendimento acima descrito.

Sendo assim, e após considerar as justificativas acima apresentadas, os integrantes da Comissão de Justiça e Redação decidem exarar parecer favorável ao referido Projeto de Lei Complementar. Sala de reuniões, em 02 de julho de 2025.

CARLINHOS SILVA

Presidente

WELYNGTON ALVES DA ROSA (CORONEL WELYNGTON)

Relator

TÂNIA APARECIDA MAION (TANIA MAION)

Membra



Rua Tiradentes, 1120
Cep 85.960-174



(45) 3254-3096



16^a Legislatura
2025-2028



(45) 99135-7143



secretaria@marechalcandidorondon.pr.leg.br