



**MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON**  
ESTADO DO PARANÁ

Ofício nº 01/2025 – CMPD

Em 22 de agosto de 2025.

À Sua Excelência o Senhor  
**Vereador Valdir Sachser**  
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores  
Marechal Cândido Rondon – PR

**ASSUNTO: Resposta ao Ofício nº 102/2025 – Parecer sobre o Projeto de Lei Complementar nº 02/2025.**

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Em atenção ao Ofício nº 102/2025, no qual Vossa Excelência encaminha para análise deste Conselho o Projeto de Lei Complementar nº 02/2025, vimos por meio deste apresentar o nosso parecer técnico e deliberação, conforme solicitado.

Após análise detalhada da proposta, o Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD) deliberou sobre os artigos do projeto da seguinte forma:

**1. Artigo 1º**

A proposta, em sua forma atual, apresenta inconsistências com as diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001). A redação cria um mecanismo de expansão urbana automática e casuística, desvinculado do planejamento prévio e da participação popular. Essa abordagem, na visão do Conselho, viola as exigências do Estatuto da Cidade e da Lei Complementar nº 134/2021 para a alteração do perímetro urbano, podendo propiciar ocupações fragmentadas, elevar custos públicos e causar potenciais impactos ambientais.

Nesse sentido, este órgão corrobora o parecer jurídico que estabeleceu que alterações de perímetro urbano são matérias de lei específica e devem seguir um rito qualificado. O referido parecer aponta que vincular a ampliação do perímetro à simples aprovação de um projeto administrativo contraria o princípio da legalidade urbanística e diminui o controle social. Além disso, a proposta gera um risco de insegurança jurídica, pois futuros empreendimentos poderiam ser questionados judicialmente, e poderia gerar um tratamento desigual, favorecendo apenas condomínios fechados, o que seria uma afronta aos princípios da isonomia e da função social da propriedade.

Portanto, a recomendação deste Conselho é a supressão do artigo, mantendo o procedimento atual para alteração de perímetro, o qual exige os seguintes critérios:

- Estudos técnicos prévios (urbanísticos, ambientais e de viabilidade econômica);
- Deliberação prévia do CMPD;
- Audiências públicas e consultas à comunidade;
- Aprovação legislativa por meio de lei específica.

**2. Artigo 2º**

O Conselho delibera que a alteração proposta é redundante, pois a Lei de Parcelamento do Solo, já em vigor, contém uma seção que trata dos condomínios fechados.



## **MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON**

**ESTADO DO PARANÁ**

No entanto, caso a alteração do texto seja mantida, ela não representa risco jurídico ou urbanístico imediato, desde que permaneça a obrigatoriedade de cumprimento de todos os requisitos legais. A aprovação ou rejeição da proposta não acarretará implicações práticas relevantes, desde que a aplicação dos demais requisitos legais seja preservada.

O CMPD recomenda avaliar a supressão da alteração por considerá-la desnecessária. Caso seja mantida, sugere-se registrar expressamente no texto legal que a implantação de condomínios fechados permanece sujeita às exigências da Lei Complementar nº 136/2021 e da Lei Federal nº 6.766/79.

### **3. Artigo 3º**

O Conselho observa que o parcelamento do solo urbano é proibido em zona rural. O procedimento correto para implantar empreendimentos habitacionais de interesse social em área rural, conforme a Lei Complementar nº 133/2021 (Plano Diretor) e o Estatuto da Cidade, exige a transformação prévia da área de rural para urbana. Esse rito inclui a realização de estudo técnico, submissão ao CMPD para análise, convocação de audiência pública e elaboração e aprovação de lei específica.

O CMPD aponta que a exceção criada pelo PLC poderia desconsiderar etapas obrigatórias, comprometendo o processo de planejamento participativo. A deliberação do Conselho foi fundamentada no parecer jurídico, que entende que qualquer alteração na classificação de áreas deve seguir o rito qualificado previsto na legislação.

Portanto, o CMPD recomenda a supressão do artigo e a manutenção da regra atual, que exige uma lei específica para a transformação de áreas rurais em urbanas, precedida de estudos técnicos, parecer do CMPD e audiência pública.

### **4. Artigo 4º**

O CMPD emite parecer favorável à alteração, visto que se trata apenas de um ajuste de nomenclatura e não de uma inovação normativa.

### **5. Artigo 5º**

- Caput e Incisos I, IV, VI, VII, VIII, IX e X: Não houve manifestação contrária.
- Inciso II: Recomenda-se que a definição do tipo de pavimento esteja em conformidade com a Lei do Sistema Viário e que o loteador obedeça, no que couber, às normas de acessibilidade vigentes para as vias de circulação.
- Inciso III: Recomenda-se corrigir a porcentagem escrita por extenso.
- Inciso V: Recomendamos a supressão do Inciso V, em consonância com o parecer sobre o Artigo 1º.
- Inciso XII: Sugerimos que o texto seja alterado para incluir a expressão: "...a critério do Executivo Municipal, ouvindo o Conselho Municipal do Plano Diretor, poderá ser recebida área equivalente em valor mercadológico dentro do perímetro urbano da macrozona em que se localizar o empreendimento." Adicionalmente, é importante especificar que a avaliação do valor mercadológico do imóvel será fornecida pelo loteador e analisada pela Comissão de Avaliação do Poder Executivo.



**MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON**  
ESTADO DO PARANÁ

Sugere-se, ainda, que seja verificada a possibilidade de destinar os valores de indenização ao município para um fundo específico (Ex.: Fundo de Habitação de Interesse Social) e/ou que esses valores sejam utilizados na macrozona onde o empreendimento for instalado.

O Conselho, adicionalmente, sugere que nos projetos de condomínios fechados seja exigida a apresentação do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS), aprovado pela Secretaria de Agricultura. Nos projetos, também é essencial que seja indicada a localização dos contêineres de armazenamento dos resíduos, de forma que permitam o acesso adequado ao caminhão de coleta.

**6. Artigo 6º**

O CMPD emite parecer favorável à proposta de coibir parcelamentos irregulares, incluindo aqueles disfarçados de condomínios de "frações ideais". Sugerimos que o texto inclua uma nova definição de parcelamento do solo, especificando que a divisão de fato de uma propriedade com o objetivo de criar unidades imobiliárias independentes é considerada parcelamento, independentemente de como a transação é formalizada (ex.: venda de fração ideal, contrato de gaveta).

Em suma, as considerações deste Conselho visam garantir que o desenvolvimento urbano de Marechal Cândido Rondon ocorra de forma planejada, legalmente segura e com a participação social, prevenindo riscos jurídicos e urbanísticos futuros.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

 Documento assinado digitalmente  
**RICARDO LUIZ LEITES DE OLIVEIRA**  
Data: 22/08/2025 13:46:18-0300  
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

**RICARDO LUIZ LEITES DE OLIVEIRA**  
**Presidente do Conselho Municipal do Plano Diretor**