



CÂMARA MUNICIPAL DE MARINGÁ
Avenida Papa João XXIII, 239 - CEP 87010-260 - Maringá - PR - <https://www.cmm.pr.gov.br>

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 2405/2025

Dispõe sobre a concessão de benefícios urbanísticos às edificações multifamiliares verticais localizadas nas Zonas e Setores especificados, que adotem o uso de materiais e técnicas construtivas sustentáveis definidos por esta Lei, associados à aplicação de atributos urbanísticos, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MARINGÁ, ESTADO DO PARANÁ, aprovou e eu, **PREFEITO MUNICIPAL**, sanciono a seguinte

LEI:

Art. 1º Dispõe sobre a concessão de benefícios urbanísticos às edificações multifamiliares verticais, localizadas nas Zonas e Setores especificados, que adotem o uso de materiais e técnicas construtivas sustentáveis definidos por esta Lei, associados à aplicação dos atributos urbanísticos, e estabelece normas complementares para sua implementação no Município de Maringá.

Art. 2º São objetivos desta Lei:

I - qualificar a aplicação da fruição pública, do uso misto e das fachadas ativas nas edificações multifamiliares;

II - promover a valorização da escala do pedestre e um ambiente urbano humanizado;

III - potencializar o uso do espaço urbano e da qualidade de vida urbana;

IV - incentivar o uso de materiais e técnicas construtivas sustentáveis, embutidos de carbono, associados aos atributos urbanísticos.

Art. 3º Para fins de aplicação desta Lei, serão adotadas as seguintes definições:

I - atributos urbanísticos: conforme definições da Lei Complementar nº 1.424/2024 e da Lei Complementar nº 1.468/2024, e demais regulamentos municipais afetos ao tema;

II - materiais e técnicas construtivas sustentáveis provenientes de fontes naturais renováveis: sistemas construtivos que empreguem materiais de baixo impacto ambiental, provenientes de fontes naturais renováveis, recicláveis ou de reuso, atendendo às normas técnicas brasileiras aplicáveis e às resoluções dos conselhos profissionais competentes.

Art. 4º São considerados, para os fins desta Lei:

I - Madeira Laminada Colada (MLC) e Madeira Laminada Cruzada (CLT), conforme ABNT NBR 7190;

II - Tijolos e blocos de solo-cimento, conforme ABNT NBR 8491, 8492, 10833, 10834, 10836, 13553, 13554 e 13555;

III - Adobe, conforme ABNT NBR 16814;

IV - Taipa de pilão, conforme ABNT NBR 17014;

V - Bambu estrutural, conforme ABNT NBR 16828-1 e 16828-2;

VI - Sistemas light wood frame, conforme ABNT NBR 16936;

VII - outros materiais e sistemas construtivos sustentáveis reconhecidos por norma técnica nacional vigente ou por regulamento municipal específico.

Parágrafo único. O emprego dos materiais e técnicas construtivas sustentáveis deverá observar parâmetros de segurança, resistência, umidade, durabilidade e desempenho estrutural previstos nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e nas Resoluções do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA-PR), sob responsabilidade técnica de profissional habilitado.

Art. 5º Para fins de consecução da política urbana municipal, serão concedidos benefícios urbanísticos, atendidos os critérios desta Lei, às edificações multifamiliares verticais a serem implementadas, ou naquelas existentes, nas seguintes Zonas e Setores:

I - Zona Central - ZC;

II - Zonas de Comércio e Serviços Um - ZCS1;

III - Zona de Comércio e Serviços Dois - ZCS2;

IV - Zona Residencial Três - ZR3;

V - Zona Especial do Centro Cívico - ZECC;

VI - Zona Especial de Interesse Urbanístico Um - ZEIU1;

VII - Setor de Desenvolvimento - SEDET;

VIII - Setor de Densificação - SEDEN.

Art. 6º Para fins de aplicação desta Lei, a título de concessão de benefício urbanístico, serão consideradas como áreas não computáveis para cálculo do coeficiente de aproveitamento:

I - as porções da área de fruição pública que adotarem o emprego de materiais provenientes de fontes naturais renováveis, desde que atendidos os seguintes requisitos:

a) a área de fruição pública poderá ser coberta em até 50% do total de sua área, não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, exceto no período definido pela municipalidade, devendo ser instalada placa informativa do caráter público dela;

b) quando houver áreas cobertas, deve-se utilizar obrigatoriamente, materiais provenientes de fontes naturais renováveis;

c) deverá ser dotada de mobiliário urbano, paisagismo e iluminação, que promovam a usabilidade do espaço e a segurança dos usuários, bem como atender às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal.

II - a totalidade das áreas destinadas a usos não-residenciais construídas no pavimento térreo com fachada ativa, voltadas ao logradouro público, que adotarem o emprego de materiais provenientes de fontes naturais renováveis, as quais deverão contemplar os seguintes requisitos:

a) possuir aberturas para o logradouro público e para a área de fruição pública, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, com no mínimo 1 (um) acesso direto ao logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro ou a área de fruição pública;

b) estar localizada no nível do logradouro público, admitindo-se desnível máximo de 1,00 m (um metro) do nível médio das testadas do lote em lotes que tenham desnível superior à 2,00 m (dois metros) na testada, devendo atender às normas de acessibilidade.

III - a totalidade das áreas destinadas a usos não-residenciais no embasamento do edifício, que adotarem o emprego de materiais provenientes de fontes naturais renováveis, excluídas destas, as áreas destinadas ao acesso e circulação do uso residencial.

Art. 7º Para edificações que destinem, no mínimo, 70% (setenta por cento) de uso não-residencial ao pavimento térreo e ao embasamento, poderá ser concedido o benefício urbanístico de acréscimo não oneroso de até 5 (cinco) pavimentos adicionais.

§ 1º Para concessão do benefício previsto no *caput*, as edificações deverão empregar, de forma significativa e comprovada, materiais e técnicas construtivas sustentáveis provenientes de fontes naturais renováveis, aplicados em elementos estruturais, lajes ou vedações, conforme o sistema construtivo adotado.

§ 2º Será permitido que o emprego dos sistemas construtivos sustentáveis ocorra nos pavimentos adicionais ou no embasamento da edificação, desde que mantida a equivalência de área e finalidade e observada a avaliação técnica do órgão licenciador.

§ 3º O(s) pavimento(s) acrescido(s), nos termos deste artigo, não será(ão) considerado(s) como área computável para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, devendo respeitar a altura máxima fixada para a zona ou setor e a cota de aproximação do aeroporto, conforme recomendações do Comando da Aeronáutica (COMAER).

§ 4º O acréscimo de pavimentos disposto neste artigo poderá ser cumulado com a aquisição de potencial construtivo ou de altura mediante outorga onerosa.

Art. 8º Para a adequada aplicação do benefício urbanístico previsto no artigo anterior, o Município estabelecerá, mediante regulamento específico, os parâmetros técnicos mínimos de adoção dos materiais sustentáveis referidos no § 1º do artigo anterior, definidos conforme a tipologia da edificação ou o sistema construtivo adotado, bem como os procedimentos de aferição, equivalência tecnológica e documentação comprobatória.

Art. 9º Para a emissão de alvará de projeto junto ao órgão de licenciamento, deverá ser apresentado estudo específico contendo:

I - requerimento apresentado para concessão dos benefícios urbanísticos de área não computável no coeficiente de aproveitamento e/ou pavimentos adicionais;

II - termo declaratório lavrado pelo responsável técnico pelo projeto, quanto ao atendimento dos critérios estabelecidos nesta Lei, assinado em conjunto com o (s) proprietário (s) do imóvel;

III - corte esquemático indicando os pavimentos gerados pelo benefício de pavimentos adicionais;

IV - demarcação específica nos pavimentos daquelas áreas empregadas para uso não-residencial;

V - demarcação das áreas de fruição pública;

VI - demarcação dos trechos de fachada ativa;

VII - demarcação específica nos pavimentos das áreas que utilizem materiais e técnicas construtivas sustentáveis, indicando o seu percentual;

VIII - tabela síntese contendo os seguintes dados:

a) área total concedida pelo benefício de pavimentos adicionais e respectivo coeficiente de aproveitamento;

b) área total destinada ao uso não-residencial, localizadas no térreo e no embasamento;

c) comprimento total das fachadas voltadas para logradouro público;

d) comprimento total de fachada ativa;

e) área total de fruição pública;

f) área de fruição pública para uso do pedestre;

g) áreas parciais e totais não computáveis pela aplicação desta Lei.

§ 1º É obrigatório o preenchimento de todos os itens previstos no inciso VIII,

mesmo quando o valor for igual a 0 (zero).

§ 2º Cabe ao órgão de licenciamento de edificações a aferição da aplicação das exigências no projeto apresentado, podendo ser ouvido demais órgãos da administração municipal.

§ 3º Para fins de padronização e controle técnico dos processos de licenciamento, será editado regulamento específico, que definirá os modelos de documentos, bem como de representação gráfica.

Art. 10. A emissão da Certidão de Conclusão de Edificação (CERCONED) fica condicionada à comprovação da execução da obra em materiais e técnicas construtivas sustentáveis, na forma e condições declaradas no projeto aprovado e nos termos desta Lei e de seu regulamento técnico.

§ 1º Antes da emissão da CERCONED, o órgão competente realizará vistoria fiscal para verificar o cumprimento das exigências estabelecidas nos arts. 5º e 6º e no respectivo regulamento.

§ 2º Constatada alguma irregularidade durante a vistoria, será instaurado procedimento administrativo, observando-se as seguintes etapas:

I - notificação do responsável para ciência da irregularidade;

II - prazo de 30 (trinta) dias para a adequação ou apresentação de defesa, prorrogável uma única vez por igual período, mediante justificativa técnica;

III - decisão administrativa fundamentada, após análise da documentação ou da adequação realizada;

IV - direito a recurso administrativo, conforme o regulamento.

§ 3º Não sendo sanadas as irregularidades dentro do prazo, serão aplicadas, nesta ordem, as seguintes medidas:

I - suspensão da emissão da CERCONED até a completa regularização da obra;

II - revogação dos benefícios urbanísticos concedidos, com o recálculo do coeficiente de aproveitamento e das áreas computáveis;

III - cobrança dos valores correspondentes à Outorga Onerosa de Potencial Construtivo, relativos à diferença de área resultante da revogação, com atualização monetária;

IV - aplicação de multa apenas quando comprovado o uso indevido dos benefícios, conforme o disposto no § 4º e nas faixas de valores previstas no Anexo II - Quadro de Infrações.

§ 4º Considera-se uso indevido dos benefícios urbanísticos a obtenção ou utilização de vantagens desta Lei mediante:

I - declaração falsa ou omissão de informações no processo de licenciamento;

II - execução da obra em desacordo com o projeto aprovado;

III - descumprimento das determinações técnicas do órgão licenciador destinadas à correção das irregularidades;

IV - qualquer outra conduta que resulte em aproveitamento indevido dos benefícios concedidos.

§ 5º A ausência de comprovação técnica ou documental antes da vistoria final, bem como as irregularidades que possam ser corrigidas, não ensejam multa, implicando apenas o indeferimento ou a suspensão da CERCONED até a devida adequação.

§ 6º A emissão da CERCONED, após eventual revogação do benefício, ficará condicionada a:

I - adequação da obra ao potencial construtivo efetivamente devido; e

II - quitação dos valores devidos a título de outorga onerosa recalculada e das demais obrigações pecuniárias decorrentes do procedimento administrativo.

§ 7º A multa prevista no § 3º, inciso IV, será aplicada conforme critérios definidos no Anexo II - Quadro de Infrações e no regulamento, levando em conta fatores como a área envolvida, a vantagem obtida e a reincidência.

§ 8º O órgão competente poderá, quando tecnicamente cabível e de interesse público, celebrar Termo de Compromisso de Ajustamento Urbanístico, com prazos e obrigações proporcionais, sem prejuízo das medidas de recomposição urbanística e das cobranças devidas.

Art. 11. O Anexo II - Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo, da Lei Complementar nº 1.468, de 24 de outubro de 2024, passa a vigorar com a alteração proposta pelo Anexo I desta Lei.

Art. 12. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal Silvio Magalhães Barros, 03 de novembro de 2025.

SILVIO MAGALHÃES BARROS II

Prefeito Municipal

ANEXO I

QUADRO DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

SETORES	LOTES PADRÃO TESTADA MEIO DE QUADRA / ESQUINA (m) ÁREA (m²)	ALTURA MÁXIMA DE EDIFIC.	COEFICIENTE MÁXIMO DE APROV.	TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO LOTE	TAXA MÍNIMA PERMEABILIDADE DO LOTE
SEDET	REQUISITOS DA ZONA A QUE PERTENCE O LOTE	C/ OUT. COTA 650	2,5 C/ OUT. 3,5	REQU	

ANEXO II

QUADRO DE INFRAÇÕES

INFRAÇÃO	DISPOSITIVO INFRINGIDO	VALORES (R\$)	BASE DE CÁLCULO
----------	---------------------------	------------------	--------------------

Área de fruição pública em desacordo	Art. 4º, Inciso I	100,00 / m²	Área total da área de fruição pública
Fachada ativa em desacordo	Art. 4º, Inciso II	100,00 / m²	Área total destinada ao uso não-residencial no pavimento térreo
Descumprimento do percentual mínimo exigido para uso não-residencial para concessão de pavimentos adicionais	Art. 5º	1.000,00 / m²	Área total do pavimento térreo e embasamento, caso houver
Pavimentos adicionais sem emprego de 50% de materiais e técnicas construtivas sustentáveis provenientes de fontes naturais renováveis	Art. 5º, §1º	1.000,00 / m²	Área total dos pavimentos em desacordo

CERTIDÃO

Certifico a criação do documento Projeto de Lei Complementar nº 2405/2025, de autoria do Poder Executivo, cujo conteúdo foi encaminhado a esta Casa de Leis via Sistema Eletrônico de Informações - SEI, para fins de numeração desta proposição legislativa e tramitação eletrônica.

Antonio Mendes de Almeida - Seção de Arquivo e Informações



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Mendes de Almeida, Coordenador da Seção de Arquivo e Informações**, em 04/11/2025, às 10:43, conforme Lei Municipal 9.730/2014.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.cmm.pr.gov.br/verifica> informando o código verificador **0423460** e o código CRC **C2263A7C**.
