



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Gabinete do Prefeito

Chefia de Gabinete

Superintendência do Gabinete do Prefeito

Gerência de Controle de Atos Legislativos

Av. XV de Novembro, 701, Anexo do Paço Municipal - Bairro Centro, Maringá/PR
CEP 87013-230, Telefone: (44) 3221-1506 - www2.maringa.pr.gov.br

Ofício n.º 3108/2025 - GAPRE

A Sua Excelência a Senhora

Majorie Catherine Capdeboscq

Presidente da Câmara Municipal de Maringá

Nesta

Senhora Presidente,

1. Em atenção ao Requerimento n.º 1045/2025 (0389572/CMM), apresentado pelo Vereador **Geremias Vicente da Silva**, que solicita que o Poder Executivo avalie a possibilidade de propor alterações nas exigências legais estabelecidas pela Lei Complementar n.º 1.104/2017, relativas à subdivisão de lotes urbanos em Maringá, a fim de permitir o desmembramento antes da construção; encaminhamos abaixo a consideração da Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação - Seurbh:

2. A Lei Complementar n.º 1.104/2017, de fato, estabelece as condições para a subdivisão de lotes. Em seu Art. 2º, § 10, inciso I, determina que a subdivisão será permitida "somente após a construção de uma das residências e emissão da respectiva Certidão de Conclusão de Obra". Essa exigência foi instituída com um objetivo específico e fundamental para o ordenamento urbano e a justiça fiscal no município.

3. Contexto e Justificativa da Lei Complementar n.º 1.104/2017

4. A criação dessa lei teve como principal motivação a necessidade de proteger o contribuinte regular, evitando que fosse penalizado pelas irregularidades de seu vizinho em um mesmo cadastro imobiliário. Historicamente, era comum que dois imóveis com a mesma matrícula ou cadastro — embora com proprietários distintos e edificações separadas — tivessem seus processos de regularização ou ampliação travados em razão de irregularidades existentes em apenas uma das construções.

5. Essa situação impedia o proprietário adimplente de realizar novas obras ou reformas em seu imóvel, tornando-o "refém" da irregularidade do outro. Além disso, a infração de um dos vizinhos acarretava sanções para ambos os imóveis, ainda que apenas um estivesse em desacordo com a legislação.

6. Diante desse cenário, a Lei Complementar n.º 1.104/2017 surgiu como solução para permitir que o contribuinte regular pudesse separar seu cadastro imobiliário por meio da subdivisão, desvinculando-se das pendências do vizinho. A exigência da conclusão de uma das edificações como condição para a subdivisão, prevista no § 10, I, do Art. 2º, visa garantir que a

separação ocorra com a devida regularidade, evitando a criação de novos lotes com pendências que poderiam gerar problemas futuros. Importante destacar que o § 11 da mesma lei estabelece que essa subdivisão excepcional só poderá ocorrer uma única vez.

7. **Análise da proposta de alteração e comparativo com a Lei n.º 889/2011**

8. Foi sugerida, através deste requerimento, a possibilidade de permitir o desmembramento antes da construção, com o objetivo de desburocratizar o processo, agilizar o desenvolvimento urbano e facilitar o financiamento e a viabilização de projetos habitacionais.

9. É fundamental, contudo, diferenciar as finalidades das duas legislações mencionadas:

10. A **Lei Municipal n.º 889/2011**, que trata do Parcelamento do Solo Urbano de Maringá, estabelece, em seu Art. 7º e § 1º, as dimensões e áreas mínimas do lote padrão residencial e comercial para novos parcelamentos ou desmembramentos. Segundo essa norma:

11. - Meio de quadra: testada e largura média mínimas de 12,00m e área mínima de 400,00m².

12. - Esquina: testada e largura média mínimas de 15,00m e área mínima de 475,00m².

13. Esses parâmetros permitem o desmembramento sem a necessidade de construção prévia, desde que o lote original e os lotes resultantes atendam às exigências da zona em que estão localizados.

14. Já a **Lei Complementar n.º 1.104/2017**, nos §§ 8º, 9º e 10º, do art. 2º, trata de situação excepcional: a subdivisão de lotes já ocupados por duas ou mais residências em um único cadastro, cujas testadas são inferiores aos padrões estabelecidos pela Lei n.º 889/2011. Essa lei busca regularizar ocupações pré-existentes, muitas vezes informais, nas quais a subdivisão era inviável pelos critérios mínimos de parcelamento.

15. Conforme o § 8º da LC n.º 1.104/2017:

16. Será permitida a ocupação bifamiliar com duas residências voltadas para o logradouro, geminadas ou não, em lote com as seguintes dimensões:

17. - Meio de quadra: testada e largura média mínimas de 16,00m e área mínima de 400,00m².

18. - Esquina: testada e largura média mínimas de 19,00m e área mínima de 475,00m².

19. Conforme o § 9º da mesma lei, as frações resultantes da subdivisão devem respeitar os seguintes parâmetros:

20. a) Lotes oriundos de parcelamento protocolado até 31 de dezembro de 2009:

21. - Meio de quadra: testada e largura média mínimas de 6,00m e área mínima de 150,00m².

22. - Esquina: testada e largura média mínimas de 9,00m e área mínima de 180,00m².

23. b) Lotes oriundos de parcelamento protocolado após 1º de janeiro de 2010:

24. - Meio de quadra: testada e largura média mínimas de 8,00m e área mínima de 200,00m².

25. - Esquina: testada e largura média mínimas de 11,00m e área mínima de 237,50m².

26. Essas dimensões estão abaixo do lote-padrão definido pela Lei n.º 889/2011, sendo, portanto, aplicáveis exclusivamente a situações excepcionais. Por isso, a LC n.º 1.104/2017 exige a existência de uma edificação regular para permitir a subdivisão, o que assegura que a separação ocorra com base em ocupações já consolidadas e passíveis de individualização.

27. Portanto, embora se reconheça a importância da desburocratização e do fomento ao desenvolvimento urbano, a alteração proposta — que permitiria a subdivisão antes da construção, nos casos específicos previstos na LC n.º 1.104/2017 — poderia comprometer o

objetivo original da norma, que é a regularização e a proteção do contribuinte adimplente, anteriormente submetido à condição de “refém” das irregularidades de terceiros.

28. Permitir a subdivisão sem a existência de ao menos uma edificação regular nessas situações excepcionais (lotes com testadas inferiores ao padrão) representaria um risco de criação de novos lotes com potencial de informalidade e maior dificuldade de fiscalização, reincidindo nos mesmos problemas que a legislação vigente buscou solucionar.

29. **A importância de manter o tamanho mínimo dos lotes para as cidades**

30. A manutenção dos tamanhos mínimos estabelecidos para os lotes é essencial para o planejamento e o desenvolvimento urbano sustentável das cidades. Lotes com dimensões adequadas garantem:

31. - Infraestrutura urbana eficiente: Lotes maiores permitem melhor dimensionamento das redes de água, esgoto, energia elétrica e drenagem, otimizando o custo e a eficiência da infraestrutura. A fragmentação excessiva de lotes pode sobrecarregar essas redes e dificultar futuras expansões.

32. - Qualidade de vida: Lotes com dimensões mínimas adequadas proporcionam melhor insolação, ventilação e espaço para áreas verdes e de lazer, contribuindo para a qualidade de vida dos moradores. Lotes muito pequenos podem levar a adensamento excessivo e condições insalubres.

33. - Mobilidade e acessibilidade: A padronização facilita a ação dos órgãos de fiscalização e evita o crescimento desordenado.

34. - Fiscalização e Regularização: Lotes com padrões definidos facilitam a fiscalização urbanística e a regularização das edificações, evitando o crescimento desordenado e a informalidade.

35. - Valorização imobiliária: A manutenção de padrões urbanísticos contribui para a valorização dos imóveis e do patrimônio da cidade como um todo.

36. A flexibilização prevista na LC n.º 11.04/2017, com testadas inferiores (6,00m, 8,00m, 9,00m ou 11,00m), é uma medida pontual voltada à regularização de situações já existentes. Não deve ser confundida com regras para novos parcelamentos, sob pena de comprometer os princípios do planejamento urbano.

37. **Estudos e propostas em andamento**

38. Atualmente, não há estudos ou propostas em andamento no Poder Executivo Municipal visando alterar a exigência da edificação prévia para a subdivisão, conforme o § 10 da Lei Complementar n.º 1.104/2017. Entende-se que a lei vigente cumpre seu papel de proteger o contribuinte de boa-fé e regularizar situações consolidadas.

39. Contudo, o Poder Executivo, mantém-se aberto ao diálogo e à análise de propostas que objetivem aperfeiçoar a legislação urbanística, desde que observados os princípios da regularidade, justiça fiscal e sustentabilidade urbana. Caso o Nobre Parlamentar ou a Casa de Leis possuam estudos que conciliem a desburocratização com a segurança jurídica e técnica, o Poder Executivo terá satisfação em avaliá-los.

Respeitosamente,

Maringá, na data da assinatura eletrônica.



Documento assinado eletronicamente por **Diego Alves Ferreira, Chefe de Gabinete**, em 03/08/2025, às 18:51, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **6397234** e o código CRC **96D7EFF4**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 25.0.000005518-5

SEI nº 6397234