



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

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 2331/2024

Cria e regulamenta o Programa de Produção de Habitação denominado ProZEIS, conforme previsto no inciso II do art. 221, nos incisos de I a VIII do art. 222 e nos arts. 223 e 224, todos da Lei Complementar n. 1424/2024 e dá outras providências.

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

LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica criado o Programa de Produção de Habitação, denominado ProZEIS, que permite que proprietários de glebas ou lotes particulares não utilizados ou subutilizados, situados dentro do perímetro urbano do Município de Maringá, apresentem projetos para Produção de Unidades Habitacionais mediante a sua Implantação em lotes existentes, parcelamento ou reparcelamento, conforme contrapartida e diretrizes estabelecidas por esta lei.

Parágrafo único. O Município poderá alienar terrenos de sua propriedade para fins da consecução da presente política pública de habitação nos termos do art. 76, inciso I, da Lei 14.133/2021 e Lei Orgânica do Município

Art. 2º São objetivos do programa:

I - promover inclusão social e territorial, produzindo unidades habitacionais em lotes não utilizados e subutilizados, prioritariamente nas áreas com os melhores níveis de infraestrutura,

equipamentos e serviços públicos;

II - promover o direito à cidade, garantindo o direito de todos os habitantes de acesso às oportunidades da vida urbana, às vantagens econômicas, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e à participação ativa da gestão da cidade;

III - viabilizar a ampliação dos serviços e da infraestrutura urbana, aumentando a oferta de moradias de interesse social;

IV - promover o direito à moradia, incentivando a produção de unidades habitacionais do tipo Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP;

V - incentivar a produção de unidades habitacionais de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular através de parcerias entre o poder público e os entes privados

VI - promover maior eficiência da infraestrutura urbana instalada a partir da ocupação prioritária de lotes vazios ou subutilizados;

VII - combater a periferização da moradia e a implantação de unidades habitacionais em áreas isoladas, fragmentadas e/ou não dotadas de infraestrutura urbana mínima;

VIII - desenvolver projetos com condições dignas de habitabilidade, observando o adequado atendimento a critérios de mobilidade urbana, acessibilidade, sustentabilidade, conforto ambiental e eficiência energética, diversidade de acesso a comércios e serviços, a conectividade com o entorno e a vedação de emprego de técnicas construtivas hostis em espaços livres de uso público.

Art. 3º A implantação dos projetos apresentados será viabilizada mediante alteração do zoneamento de uso e ocupação do solo do lote para Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, por meio de lei específica que trará parâmetros definidos.

Art. 4º Os empreendimentos devem atender famílias com renda bruta mensal total de até 6 (seis) salários-mínimos, cujo dois terços (2/3), no mínimo, do total de unidades deverá ser destinada para aquelas famílias com renda bruta mensal máxima de 3 (três) salários-mínimos.

Parágrafo único. É vedada a comercialização das unidades habitacionais para aqueles não inscritos no Cadastro Municipal de Habitação da Secretaria de Urbanismo e Habitação, ou outro órgão que vier a substituí-la.

Art. 5º O requerente poderá utilizar a título de permuta com o proprietário do terreno até 3% (três por cento) do total de unidades produzidas no empreendimento.

Parágrafo único. Não se aplica o contido no art. 4º às unidades de que trata o caput deste artigo.

Art. 6º A execução do programa dar-se-á por meio de publicação de editais públicos de seleção de terrenos, que deverão estabelecer critérios e procedimentos para a tramitação dos estudos necessários para análise da viabilidade dos empreendimentos por parte do poder público.

Parágrafo único. O edital deverá prever, além dos critérios para implantação do empreendimento, contrapartidas para sua implantação, que deverão levar em consideração a localidade do lote na macrozona em que está inserido.

Art. 7º Deverá ser criada Comissão Especial para análise técnica dos projetos, formada com maioria de membros servidores municipais efetivos da Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação ou órgão que vier a substituí-la, a serem designados por portaria, a fim de dar suporte à deliberação das propostas habitacionais apresentadas conforme art. 21 desta lei.

Art. 8º Os projetos protocolados do programa deverão ser analisados com tramitação prioritária.

Art. 9º Poderão ser admitidas propostas que não constituem exclusivamente um empreendimento residencial, admitindo o uso comercial no embasamento de edificações residenciais.

CAPÍTULO II

DOS CRITÉRIOS PARA ENQUADRAMENTO DE LOTES PARA NOVAS ZEIS

Art. 10. Para execução do programa ProZEIS a demarcação de novas ZEIS deve orientar-se pela hierarquia de prioridade, considerando os objetivos das macrozonas e a prioridade na ocupação de terrenos vazios ou subutilizados em áreas dotadas de infraestrutura completa.

I - macrozonas onde a implementação do programa são prioritárias:

a) Macrozona de Consolidação Urbana;

b) Macrozona de Intensificação de Uso Misto I e II;

c) Macrozona de Qualificação Urbana I;

d) Macrozona Urbana Central.

II - macrozonas onde a implementação do programa é condicionada:

a) Macrozona de Qualificação Urbana II;

b) Macrozona de Interesse de Urbanização com lote de área máxima de 10.000m² (dez mil metros quadrados).

c) Macrozona de Interesse de Urbanização.

III - macrozonas onde a implementação do programa é proibida:

a) Macrozona de Proteção Ambiental;

b) Macrozonas Rurais;

c) Macrozonas Urbana de Desenvolvimento Industrial I e II;

d) Macrozona de Estruturação Urbana;

e) Macrozona de Apoio à Atividade Portuária;

f) Macrozona de Urbanização Específica.

§ 1º As contrapartidas a serem estabelecidas para os empreendimentos devem respeitar a hierarquia de prioridade, sendo maiores nas Macrozonas descritas no inciso II, em relação às prioritárias.

§ 2º Para análise e aprovação dos empreendimentos do ProZEIS, deverão ser respeitados os parâmetros e objetivos das macrozonas, nos termos da Lei Complementar 1424/2024.

§ 3º Os empreendimentos do ProZEIS devem estar inseridos ou serem adjacentes à malha urbana consolidada.

Art. 11. Será permitido o estabelecimento de padrões de uso e ocupação do solo próprios, diferenciados dos zoneamentos estabelecidos na legislação em vigor, condicionado aos seguintes regramentos:

I - altura máxima da edificação de térreo + 12 (doze);

II - coeficiente máximo de aproveitamento de 2,4 (dois vírgula quatro);

III - taxa de ocupação máxima do térreo e demais pavimentos limitado a 80% (oitenta por cento);

IV - recuo frontal de 4,00m (quatro metros)

V - recuo de fundo:

a) com abertura será de 4 (quatro) metros;

b) sem abertura será dispensado até o segundo pavimento, devendo a partir deste respeitar o recuo estabelecido na alínea a.

VI - afastamento das divisas laterais:

a) com aberturas:

1. até 2 pavimentos: 1,5 m (um metro e meio);

2. de 3 a 8 pavimentos: 2,5 m (dois metros e meio);

3. de 9 a 12 pavimentos: 3 m (três metros).

b) sem aberturas será dispensado até o segundo pavimento, devendo a partir deste respeitar o recuo estabelecido nas alíneas deste inciso.

§ 1º É vedado aos lotes lindeiros à via paisagística a implantação de empreendimentos que ultrapassem o gabarito máximo de térreo + 4 em até 50 metros do alinhamento predial da referida via.

§ 2º Lotes que contenham fundo de vale deverão apresentar Levantamento Planialtimétrico Cadastral Georreferenciado e Mapa de Aptidão para definição de área líquida.

CAPÍTULO III

DAS DIRETRIZES PARA OS EMPREENDIMENTOS

Art. 12. Os lotes deverão ser atendidos por Equipamentos Públicos Comunitários De Educação e por Equipamentos Públicos Comunitários de Saúde e Assistência Social.

Art. 13. Os lotes deverão ter acesso a comércios e serviços existentes a uma distância caminhável de até 1 km (1 quilômetro).

Art. 14. Os lotes deverão ter acesso a transporte coletivo de pelo menos 2 (dois) itinerários cujo os pontos de embarque e desembarque deverão localizar-se a uma distância caminhável de até 500 m (quinhentos metros) do lote.

Art. 15. O imóvel deverá estar localizado dentro do perímetro urbano do município de Maringá e este deverá estar livre, desimpedido e desembaraçado de qualquer ônus, que possa comprometer ou inviabilizar o empreendimento.

CAPÍTULO IV

DA ALTERAÇÃO LEGAL DO ZONEAMENTO E DOS PROCEDIMENTOS

Art. 16. O proprietário do imóvel que tiver seu zoneamento alterado para ZEIS, deverá

apresentar no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da publicação da Lei específica, os projetos para implantação do empreendimento.

§ 1º Os projetos de implantação do empreendimento serão analisados e aprovados pela(s) Secretaria(s) Competente(s) do Poder Executivo, conforme parâmetros estabelecidos conforme legislação específica.

§ 2º O Alvará de Projeto, bem como as demais licenças necessárias aos trâmites junto ao operador do Minha Casa Minha Vida, poderão ser concedidas anteriormente à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, sendo que o respectivo alvará não garante a execução do empreendimento, sendo passível de alterações.

§ 3º Vencido o prazo mencionado no caput deste artigo, este poderá ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias, uma única vez.

§ 4º Fica estabelecido que em caso fortuito ou de força maior, devidamente justificado, a Comissão Especial de que trata o art. 7º desta lei, deliberará a pertinência da concessão da prorrogação do prazo.

§ 5º O não cumprimento dos prazos previamente estabelecidos ensejará a revogação da lei específica e a reversão do zoneamento à situação anterior.

Art. 17. Deverá ser firmado contrato entre o proprietário e o Município, constando prazo de execução das obras, população a ser atendida, contrapartidas e demais obrigações entre as partes.

§ 1º O contrato disposto no caput deverá definir as penalidades em caso de descumprimento das obrigações.

§ 2º A emissão da Certidão de Conclusão da Edificação do empreendimento estará sujeita ao cumprimento das condições postas no contrato estabelecido com a municipalidade e demais regras legais aplicáveis ao caso.

Art. 18. As obras deverão ser iniciadas no prazo máximo de 12 (doze) meses a partir da data de assinatura do contrato, devendo ser concluídas de acordo com cronograma aprovado junto ao operador do Minha Casa Minha Vida - MCMV.

§ 1º É permitida a prorrogação do prazo referente ao início das obras mencionadas no caput sempre por meio de Termo Aditivo e em até 12 (doze) meses, se devidamente justificada pelo

proprietário e aceita pela Secretaria de Urbanismo e Habitação, nos seguintes casos:

I - na falta de autorização do operador do MCMV;

II - em virtude da falta de liberação de recursos do operador do MCMV;

§ 2º Casos omissos serão dirimidos pela Comissão Especial.

§ 3º O não cumprimento dos prazos estipulados neste artigo ensejará o cancelamento dos benefícios concedidos, bem como a reversão do zoneamento.

CAPÍTULO V

DAS CONTRAPARTIDAS

Art. 19. Em contrapartida à alteração do zoneamento, fica estabelecido que:

I - o proprietário do imóvel inserido no Programa ProZEIS se obriga a construir exclusivamente às suas expensas unidades habitacionais e doá-las sem encargos ao Município, em número equivalente ao mínimo de 1,5% (um e meio por cento) do total de unidades habitacionais constantes do empreendimento, nunca inferior a 01 (uma) unidade;

II - as unidades habitacionais a serem construídas e doadas sem encargos ao Município serão edificadas em imóveis pertencentes ao Município, os quais serão definidos em contrato pela Administração Municipal;

III - o Município poderá solicitar outras contrapartidas que julgar necessárias para mitigar ou compensar o impacto decorrente do adensamento.

§ 1º No cálculo de que trata o inciso I, quando o resultado da operação for um número fracionado, deverá ser considerado o próximo número inteiro para obtenção da quantidade de unidades habitacionais a serem doadas ao Município como contrapartida do empreendimento.

§ 2º Para consecução das unidades referidas no inciso II, compete ao Município elaborar projeto arquitetônico e complementares, implantação, memorial descritivo/caderno de encargos e alvarás de projetos relativos às unidades habitacionais que deverão ser construídas em contrapartida.

§ 3º Compete exclusivamente ao proprietário do imóvel providenciar os alvarás de execução bem como Certidão de Conclusão de Edificação e demais documentos necessários à averbação das construções nas respectivas matrículas imobiliárias.

§ 4º Todos os encargos, insumos, taxas, obrigações legais e demais despesas referentes à construção das unidades habitacionais da contrapartida serão de responsabilidade única e exclusiva do proprietário do imóvel inserido no programa.

Art. 20. A definição das contrapartidas a serem estabelecidas para o aceite do empreendimento e alteração de zoneamento deverá considerar:

I - localização do empreendimento e consolidação da malha urbana;

II - objetivos da macrozona na qual o lote está inserido;

III - dimensões do lote;

IV - adensamento populacional proposto e capacidade de absorção do território inserido;

V - disponibilidade de infraestrutura urbana;

VI - viabilidade do atendimento dos serviços básicos de saúde, educação e assistência social;

VII - condições de mobilidade urbana e acesso ao transporte público coletivo.

CAPÍTULO VI

DA COMISSÃO ESPECIAL

Art. 21. Deverá ser criada Comissão Especial para análise técnica das propostas protocoladas, a qual será regulamentada por meio de decreto.

§ 1º A Comissão Especial será composta por 6 (seis) membros titulares e seus suplentes, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação, constituídos da seguinte forma:

I - 3 (três) membros da Diretoria de Habitação, ou outro órgão que vier a substituí-la;

II - 1 (um) membro do setor responsável pelo parcelamento do solo;

III - 1 (um) membro do setor responsável pela aprovação de projetos;

IV - 1 (um) membro do setor responsável pelo Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 2º A Comissão Especial deve ser composta majoritariamente por servidores efetivos do corpo técnico do Município.

§ 3º A Comissão Especial deverá elaborar e aprovar seu regimento próprio.

Art. 22. Compete à Comissão Especial de Análise de Empreendimentos do Programa ProZEIS:

I - analisar as propostas apresentadas pelo proprietário, nos termos desta lei;

II - solicitar correções e adaptações das propostas apresentadas;

III - estabelecer as contrapartidas admitidas para a alteração de zoneamento e viabilização do empreendimento;

IV - deliberar sobre a continuidade do processo para avaliação do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial e posterior encaminhamento à Audiência Pública;

V - analisar a necessidade da doação de áreas institucionais;

VI - outras competências definidas em regimento próprio.

CAPÍTULO VII

DAS APROVAÇÕES

Art. 23. As diretrizes viárias incidentes, e quando necessária a continuidade do sistema viário existente ou projetado, assim como a necessidade de abertura de outras vias para fins de garantir a adequada mobilidade, serão destacadas do lote, doadas e registradas sem encargos ao Município, não cabendo nenhum tipo de indenização.

§ 1º As obras de infraestrutura viária atinente ao caput deste artigo serão executadas e custeadas pelo proprietário do imóvel de origem, não cabendo nenhum tipo de contrapartida ou resarcimento por parte do Município.

§ 2º Os lotes parciais resultantes dos destacamentos das faixas de terras para continuidade do sistema viário que não forem objeto do empreendimento retornarão ao zoneamento original.

§ 3º Será objeto de compensação ao Município pelo benefício de que trata esta Lei, a doação de 15% da área original do lote objeto do ProZeis, nos casos em que houver lotes remanescentes não utilizados no empreendimento, conforme o § 2º deste artigo.

§ 4º Preferencialmente, a doação de que trata o § 3º será no lote objeto do Prozeis, sendo que na impossibilidade, o proprietário deverá doar área equivalente ao percentual faltante em outra localidade dentro do perímetro urbano do Município.

§ 5º Os parcelamentos necessários decorrentes das leis específicas do lote não caracterizam loteamento.

CAPÍTULO VIII

DOS BENEFÍCIOS

Art. 24. Serão garantidos aos empreendimentos inseridos no Programa ProZEIS as isenções constantes na Lei Complementar 764/2009.

Art. 25. Será destinado aos adquirentes das unidades do programa um subsídio municipal, conforme art. 6º da Lei Ordinária 7.356/2006.

Parágrafo único. O subsídio mencionado no caput deste artigo deverá ser regulamentado por decreto.

CAPÍTULO IX

DOS DISPOSITIVOS FINAIS

Art. 26. Em hipótese alguma, o Município assumirá qualquer encargo financeiro decorrente desta Lei.

Art. 27. Considerando que a alteração de zoneamento necessária à implantação dos empreendimentos deve ser precedida de Audiência Pública, deverá constar nos editais de seleção um cronograma de realização destas.

Art. 28. Os processos inseridos no Programa ProZEIS serão remetidos, em caráter consultivo, ao órgão de planejamento para análise e parecer, anterior à apreciação da Comissão Especial.

Art. 29. Os casos omissos serão dirimidos pela Comissão Especial disposta no Capítulo VI desta lei.

Art. 30. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 31. Revogam-se as disposições em contrário.

Paço Municipal, data da assinatura.

ULISSES DE JESUS MAIA KOTSIFAS
Prefeito Municipal

CERTIDÃO

Certifico a criação do documento Projeto de Lei Complementar nº 2331/2024, 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 11/12/2024, às 17:18, 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 **0363469** e o código CRC **9E988261**.

24.0.000007366-7

0363469v5