



Prefeitura Municipal de Cambé

Gabinete do Prefeito

Cambé, 7 de agosto de 2025.

Exmo. Sr.
ODAIR JOSÉ PAVIANI
Presidente da Câmara Municipal de Cambé
NESTA

Mensagem do Projeto de Lei nº ____/2025

Senhor Presidente,

Encaminhamos à Vossa Excelência o Projeto de Lei nº ____/2025, cujo conteúdo tem a seguinte ementa: Altera os artigos 26, 28, 30 e Anexo II da Lei nº 3.015, de 23 de outubro de 2.020, que trata do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Cambé e dá outras providências.

Respeitosamente,

Conrado Angelo Scheller
Prefeito Municipal

Assinado eletronicamente por CONRADO ANGELO SCHELLER.
Este documento é cópia do original, para obtê-lo acesse <https://cambe-e2.ciga.sc.gov.br/#/documento/67b5887a-ec4a-492d-98cf-8ae36df8837d>.

PROJETO DE LEI Nº ____/2.025.

EMENTA: Altera os artigos 26, 28, 30 e Anexo II da Lei nº 3.015, de 23 de outubro de 2.020, que trata do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Cambé e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CAMBÉ, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU O SEGUINTE PROJETO DE LEI:

Art. 1º O art. 26 da Lei nº 3.015, de 23 de outubro de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 26. Nenhuma nova atividade ou edificação de natureza urbana poderá ser realizada em glebas urbanas sem que a mesma seja antes parcelada para fins urbanos nos termos da Lei Municipal de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos, Lei do Plano Diretor Municipal, Lei Federal nº 6.766/79, Lei Federal nº 9.785/99 e demais Leis de âmbito municipal, estadual e federal aplicáveis à matéria, podendo, nessas áreas, serem autorizadas as seguintes atividades e edificações:

I - ...;

II - ...;

III - ...;

IV - edificações que, em processos de parcelamento do solo, autorizadas concomitante com a execução da infraestrutura, obras e serviços do empreendimento, a exemplo de:

a) edificações pertencentes a conjuntos habitacionais vinculados aos programas habitacionais do Governo Municipal, Estadual ou Federal;

b) edificações residenciais multifamiliares verticais – RMV vinculados ao programa habitacional do Governo Federal atualmente denominado Minha Casa Minha Vida ou congênere que venha a ser instituído;

c) edificações localizadas em propriedade comum de LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO ou CONDOMÍNIO DE LOTES, como portarias, área de lazer, salão de festas, espaço gourmet, churrasqueiras, central de gás, depósito de resíduos sólidos e demais itens de propriedade comum, desde que o projeto atenda aos

requisitos das Leis Específicas e Complementares de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano e do Código de Edificações e Obras.

§ 1º....

§ 2º....

§ 3º Nas áreas de gleba que não tenha sido objeto de parcelamento e anteriormente à publicação desta lei, já tenha sido autorizado pelo Município a edificação de imóvel com características urbanas, ou seja, para fins residenciais, comerciais ou industriais, ou a autorização para funcionamento destas atividades urbanas, não será exigido o parcelamento do solo como condição para a aprovação de edificações ou licenciamento de atividades, ainda que diversas daquelas que inicialmente haviam sido autorizadas.

§ 4º Na hipótese do § 3º, o Poder Executivo Municipal deverá adotar os instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/2001 denominada Estatuto das Cidades para que o proprietário promova o parcelamento e a regularidade da área.

§ 5º Ainda na hipótese do § 3º, o pedido de diretriz para o parcelamento, bem como o pedido de parcelamento, não obsta a concessão de autorização para edificação ou atividades, ambos de natureza tipicamente urbana, enquanto não concluído o parcelamento, desde que respeitado o zoneamento urbano e demais condicionantes para a concessão das autorizações.

§ 6º Áreas com edificações regulares e autorizadas pelo Município, que sejam resultantes de subdivisão aprovada anterior à presente Lei na forma de parcelamento do solo, serão verificadas quanto às diretrizes do sistema viário previsto e incidente, e a critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal, poderão ser consideradas parceladas, constituindo terreno integralmente urbanizado e dotado de infraestrutura, desde que seja atendido os requisitos da Lei nº 3010/2020 do Sistema Viário Básico.

Art. 2º O art. 28 da Lei nº 3.015, de 23 de outubro de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 28. Lotes que confrontam com muros de fechamento de loteamentos de acesso controlado e/ou de condomínios de lotes, voltados diretamente para via pública, deverá ser atendido o recuo de fundo ou lateral da edificação, independentemente da existência ou não de aberturas destinadas a insolação e a ventilação.

Art. 3º O art. 30 da Lei nº 3.015 de 23 de outubro de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 30.

§1º

§ 2º:

a) ...;

b) ...;

c) central de gás combustível e depósito de resíduos sólidos e lixo gerado na edificação;

d) abrigo para portão de acesso exclusivo de pedestres com dimensão máxima de 1,20 metros;

e)

Art. 4º O Anexo II da Lei nº 3.015 de 23 de outubro de 2020, passa a vigorar conforme proposta a seguir:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAMBÉ

Estado do Paraná

ANEXO II - Parâmetros urbanísticos de Ocupação do Solo Urbano (tabela completa)

Zonas	Lote (m²)		Frente Mínima		Coeficiente de Aproveitamento			Gabarito de Altura da Edificação	Taxa de Ocupação		Área mínima de lote por unidade residencial	Taxa de Permeabilidade
			normal	esquina					Até o 2º pavimento	Acima do 2º pavimento		
	Mínimo	Máximo	Metros	Metros	Mínimo	Básico	Máximo	unidade	%	%	m²	%
ZR1	450	15.000	12	16	0,10	1,2	1,2	2 pavimentos	65	(1)	450	20
ZR2	300	15.000	12	16	0,10	2,5	3,0	5 pavimentos	65	60	Livre para RMV; 125 para RMH.	20
ZR3	250	15.000	12	16	0,10	1,4	1,4	2 pavimentos	65	(1)	125	20
ZR4	360	15.000	12	16	0,10	1,3	1,3	2 pavimentos	65	(1)	360	20
ZR5	125	15.000	05	09	-	1,4	1,4	2 pavimentos	65	(1)	125	10
ZR6	300	15.000	12	16	0,10	1,3	1,3	2 pavimentos	65	(1)	300	20
ZRCH	1.250	15.000	25	25	0,05	0,3 0,4	0,3 0,4	2 pavimentos	25 35	(1)	1.250	50
ZUE1	5.000	15.000	50	50	(1)	0,4 0,2	0,4 0,2	2 pavimentos	20	(1)	5.000	50
ZUE2	2.500 1.250	15.000	25	25	(1)	0,2 0,4	0,2 0,4	2 pavimentos	20 25	(1)	2.500 1.250	50
ZUE3	2.500 1.250 (5)	15.000	25	25	(1)	0,3 0,4	0,3 0,4	2 pavimentos	20 25	(1)	2.500 1.250 (5)	50
ZCS 1	450	15.000	15	19	0,10	4,0	6,0	Livre	80	60	Livre para RMV; 125 para RMH.	10
ZCS 2	300	15.000	12	16	0,10	2,0	2,0	2 pavimentos	80	(1)	300	10
ZCS 3	360	15.000	12	16	0,10	2,0	2,5	5 pavimentos (4)	80	60	Livre para RMV; 125 para RMH.	10
ZCS 4	800	(1)	20	25	0,10	2,0	2,5	máx. 21m (2)	80	60	800	10
ZCS5	450	15.000	12	16	0,10	1,6	1,6	2 pavimentos	80	(1)	450	10
ZSC6	360	15.000	12	16	0,10	1,3	1,3	2 pavimentos	80	(1)	360	10
ZI 1	1.000	(1)	20	25	0,1	3,0	3,0	5 pavimentos	80	50	(1)	20
ZI 2	1.000	(1)	20	25	0,1	1,4	1,4	máx. 18m (3)	80	(1)	1.000	20
ZI 3	1.000	(1)	20	25	0,1	3,0	3,0	5 pavimentos	80	50	(1)	20
ZI 4	600	3.000	15	20	0,1	1,4	1,4	2 pavimentos	80	(1)	(1)	20

(1) ...; (2) ...; (3) ...; (4) ...; (5) Nas glebas legalmente parceladas para fins urbanos em data anterior à aprovação da presente LEI, o Lote Mínimo e a Área Mínima de lote por unidade residencial serão de 1.250m² (mil duzentos e cinquenta metros quadrados).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAMBÉ

Estado do Paraná

ANEXO II - Parâmetros urbanísticos de Ocupação do Solo Urbano (destaque apenas dos itens a serem alterados)

Zonas	Lote (m²)		Frete Mínima		Coeficiente de Aproveitamento			Gabarito de Altura da Edificação	Taxa de Ocupação		Área mínima de lote por unidade residencial	Taxa de Permeabilidade
			normal	esquina					Até o 2º pavimento	Acima do 2º pavimento		
	Mínimo	Máximo	Metros	Metros	Mínimo	Básico	Máximo	unidade	%	%	m²	%
ZR1												
ZR2												
ZR3												
ZR4												
ZR5												
ZR6												
ZRCH						0,4	0,4	.....	35	.....	.....	.....
ZUE1						0,2	0,2	.....	20	.....	.....	.....
ZUE2	1.250	.....	.....	.....	.....	0,4	0,4	.....	25	.....	1.250	.....
ZUE3	1.250	.....	.....	.....	.....	0,4	0,4	.....	25	.....	1.250	.....
ZCS 1												
ZCS 2												
ZCS 3												
ZCS 4												
ZCS5												
ZSC6												
ZI 1												
ZI 2												
ZI 3												
ZI 4												

(1)....; (2); (3); (4); (5) Nas glebas legalmente parceladas para fins urbanos em data anterior à aprovação da presente LEI, o Lote Mínimo e a Área Mínima de lote por unidade residencial serão de 1.250m² (mil duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

EDIFÍCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBÉ, 7 de agosto de 2.025.

Conrado Angelo Scheller
Prefeito Municipal

Cambé, 7 de agosto de 2.025.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Prezados senhores,

O presente projeto de lei que ora submetemos a apreciação dessa Nobre Casa de Leis, altera os artigos 26, 28, 30 e Anexo II da Lei nº 3.015, de 23 de outubro de 2.020, que trata do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Cambé.

Alteração do Artigo 26:

A proposta de alteração do *caput* do artigo 26, é a de direcionar que se aplica à “novas” atividades e edificações de “natureza urbana”, pois as atividades de natureza rural não tem a mesma restrição. O ajuste do inciso IV deixando como exceção a exigência de parcelamento para qualquer edificação autorizada concomitantemente à infraestrutura, e não somente aos conjuntos habitacionais, é devido a possibilidade da execução das obras autorizadas pelo parágrafo único do art. 58 da Lei nº 3014/2020 de Parcelamento do Solo, a exemplo de edificações em áreas comuns de condomínios de acesso controlado e condomínios de lotes:

Art. 58. Após a publicação do Decreto de Aprovação do Parcelamento do Solo, o órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal expedirá o Alvará de Licença de execução, momento onde iniciar-se-á contagem do prazo, contemplado no cronograma físico-financeiro da execução da infraestrutura, obras e serviços.

Parágrafo único. Após a expedição do Alvará de Licença de Execução do empreendimento, em se tratando da modalidade de LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO ou de CONDOMÍNIO DE LOTES, o Poder Executivo Municipal poderá aprovar as edificações localizadas em propriedade comum dos condôminos, como portarias, área de lazer, salão de festas, espaço gourmet, churrasqueiras, central de gás, depósito de resíduos sólidos e demais itens de propriedade comum, desde que o projeto atenda aos requisitos das Leis Específicas e Complementares de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano e do Código de Edificações e Obras.

Também no inciso IV foi inserido a possibilidade de autorizar concomitante as obras vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, principalmente conjuntos habitacionais onde há incentivo do Governo Federal contemplando investimentos na compra do terreno, da execução da infraestrutura e das unidades residenciais, construídas concomitante com a infraestrutura. E como recentemente foi lançado novas regras do PMCMV de incentivo à habitação popular para os Municípios, foi acrescido a possibilidade de execução dos residenciais multifamiliares verticais concomitante à infraestrutura, desde que vinculado ao PMCMV.

Em relação aos parágrafos §3º e 5º, a proposta de excepcionar a exigência do parcelamento em algumas situações de áreas ainda não parceladas, que apresentam edificações regulares aprovadas pelo Município anteriormente à vigência da Lei de Uso e Ocupação. O objetivo da proposta é a de atender principalmente empreendimentos existentes que possuem alvará de construção e/ou habite-se da edificação, mas que necessitam alterações relacionadas à empresa que atua no local, do contrato social ou mesmo de investimentos em reformas ou alteração da área edificada.

Por fim, foi acrescentado e deliberado pelo Conselho Municipal da Cidade de Cambé – CMCC, o parágrafo §6º, abrangendo áreas resultantes de subdivisão aprovadas anteriormente à Lei Nº 3015/2020, e que apresentam carimbo de parcelamento do solo e também possuem edificações regulares aprovadas pelo Município. Neste caso será verificado somente se está sendo atendido a previsão viária e os requisitos da Lei Nº 3010/2020 do Sistema Viário Básico, e caso não haja pendências de diretrizes viárias incidentes, a área poderá ser considerada parcelada, constituindo terreno integralmente urbanizado e dotado de infraestrutura, dispensada a realização de quaisquer melhoramentos pelo proprietário do lote.

Alteração do Artigo 28:

A alteração do artigo 28 visa incluir os casos de lotes com divisas laterais voltados para muros de fechamento de loteamentos de acesso controlado e/ou de condomínios de lotes, voltados diretamente para via pública. Com isso atendemos a dificuldade constatada hoje em alguns condomínios (*a exemplo do Morada das Flores*) onde essa possibilidade era somente para o recuo de fundos.



Alteração do Artigo 30:

A alteração do artigo 30 tem objetivo de acrescentar o abrigo de acesso exclusivo de pedestres nas edificações que podem ser construídas na faixa do recuo frontal, visto a necessidade da cobertura em dias de chuva e instalações de equipamentos a exemplo de porteiros eletrônicos. Em seguida o texto consolidado do § 2º contemplando as alterações:

Art. 30 ...

...

§2º Em quaisquer zonas de que trata esta Lei, onde é exigido o recuo frontal mínimo, as seguintes obras poderão ser edificadas na referida faixa de recuo frontal:

- a) Portarias, Bilheterias e Guaritas, desde que atendido ao recuo frontal mínimo de 02 (dois) metros;*
- b) Coberturas leves, sem vedação lateral, destinadas à embarque e desembarque e/ou carga e descarga, desde que atendido ao recuo frontal mínimo de 02 (dois) metros;*
- c) Central de gás combustível e **depósito de resíduos sólidos e lixo gerado na edificação;***
- d) Abrigo para portão de acesso exclusivo de pedestres **com dimensão máxima de 1,20 metros;***
- e) Demais obras permitidas na faixa de recuo frontal, nos termos da Lei específica e complementar do Código de Edificações e Obras.*



Alteração do ANEXO II:

Em relação à primeira alteração, passando o lote mínimo e a área mínima de lote por unidade residencial, da ZUE-3, de 2.500m² para 1.250m², existe na lei vigente a observação “(5)” atribuindo a área mínima de 1.250m² nos casos de loteamentos existentes na ZUE-3 (devido a ter sido aprovado lote mínimo de 1.250m² para a *Estância Cabral, Terras de Canaã e Residencial Maanaim*) e para os demais parcelamentos do entorno, se exige área mínima de 2.500m², sendo que o zoneamento é o mesmo, e a região apresenta as mesmas características urbanísticas de acesso, de APP, de densidade, não justificando dobrar a exigência para os novos parcelamentos, sendo que aos existentes se exige área inferior.

ZUE-3:



Em segunda alteração, (*equiparada à alteração proposta para a ZUE-3*), passando o lote mínimo e a área mínima de lote por unidade residencial da ZUE-2 de 2.500m² para 1.250m², pois nesta região localizada próximo da Warta é onde se concentra a maior quantidade de núcleos urbanos informais no Município de Cambé, sendo que parte destes

núcleos estão em processo em andamento na SEPLAN de regularização fundiária REURB-E, cujos projetos urbanísticos estão sendo analisados com lotes médios predominantes de 1.000m². Manter lote mínimo de 2.500m² na ZUE-2 é um desincentivo aos loteamentos regulares possíveis nos lotes vizinhos, não haveria isonomia com os que estão sendo regularizados no seu entorno, e a região apresenta as mesmas características urbanísticas.

ZUE-2:

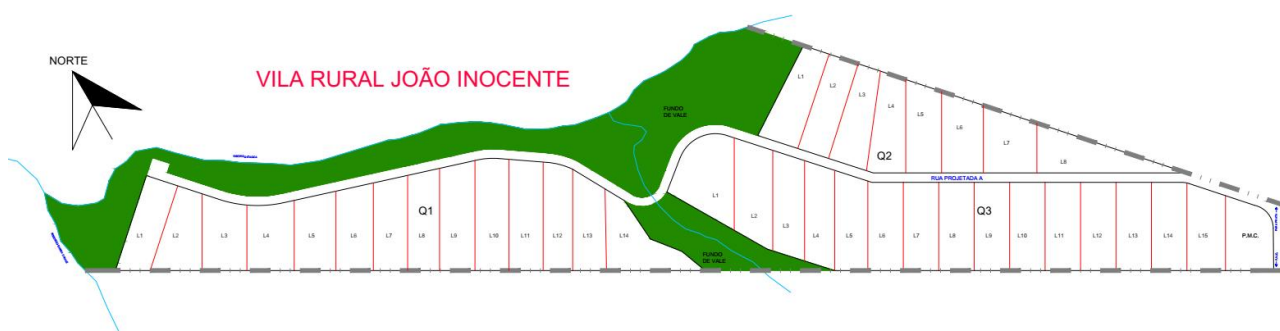


Com isso, o lote mínimo e a área mínima de lote por unidade residencial da ZUE-2 e ZUE-3 ficariam em 1.250m². Em relação à ZUE-1, não haveria alteração de lote mínimo.

ZUE-1:



A ZUE-1 temos a Vila Rural João Inocente, que é consolidada e delimitada por legislação específica com lote mínimo de 5.000m², por isso não seria alterado:



Em terceira alteração, seria de uniformização da taxa de ocupação das ZUE-2 e ZUE-3 todas com 25%, e a ZRCH passaria para 35%.

A SOCIEDADE TERRAS DE CANAÃ solicitou formalmente a alteração da taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento construtivo atualmente vigentes (*de 20% e 0,3, respectivamente*), consoante a zona ZUE-3 atribuída à região, com os seguintes argumentos:

- Note-se na tabela do Anexo II à Lei Municipal nº 3.015/2020, que se verifica já, de imediato, uma distorção nos parâmetros construtivos da Zona Residencial afeta a esta Sociedade, visto que se utilizou de parâmetros construtivos idealmente aplicáveis a terrenos com uma área mínima de 2.500 m², conforme a regulamentação atual. Porém, os lotes atualmente existentes na região desta Sociedade detêm tamanhos até 50% menores, sob áreas mínimas de 1.250 m². Por óbvio que o parâmetro construtivo da taxa de ocupação de 20% (aplicável, no que tange os novos lotes residenciais que possuem um tamanho mínimo de 2.500 m²), terá um impacto reduzido se comparado a terrenos inferiores, viabilizando a possibilidade de construção sob uma área de 500m² (em primeiro pavimento), enquanto nos lotes de tamanho mínimo de 1.250m², resultará na possibilidade de construção sob uma área muito inferior, de **meros 250m²** (em primeiro pavimento).

- Da mesma forma ocorre no caso do coeficiente de aproveitamento construtivo de 0,3, que limita as construções nos terrenos de 2.500m² a um tamanho máximo de 750m², mas no caso dos terrenos menores, com tamanho de 1.250m², o coeficiente de aproveitamento construtivo atual possibilita exclusivamente uma construção máxima de 375m².

- A SOCIEDADE TERRAS DE CANAÃ destacou ainda que um aumento de baixas proporções na taxa de ocupação e no coeficiente construtivo **NÃO TRARÁ QUAISQUER PREJUÍZOS AMBIENTAIS**, especialmente considerando que serão mantidas as características de baixa densidade populacional e de permeabilidade da área.

Em quarta alteração do ANEXO II, seria relacionado aos coeficientes de aproveitamento (foi colocado em pauta na reunião do dia 03/07/2025 do Conselho Municipal da Cidade de Cambé a necessidade de analisar e compatibilizar o coeficiente proposto com a respectiva taxa de ocupação, evitando que a área máxima a ser edificada calculada pela taxa de ocupação fosse superior à calculada pelo coeficiente de aproveitamento, visto que a área calculada pelo coeficiente é a área máxima edificada “em geral” a ser distribuída pelos

diversos pavimentos permitidos, e a taxa de ocupação representa a limitação de área de cada pavimento):

- o coeficiente de aproveitamento máximo da ZRCH passaria de 0,3 para **0,4** resultando em aumento da área máxima a ser edificada nas chácaras de 375m² para **500m²** (considerando a taxa de ocupação proposta para a ZRCH de 35%, resulta em área máxima a ser edificada no térreo de 437,50m², podendo ainda edificar 62,50m² no segundo pavimento).

- o coeficiente de aproveitamento máximo da ZUE-1 passaria de 0,1 para **0,2** resultando em aumento da área máxima a ser edificada de 500m² para **1.000m²**. (considerando a taxa de ocupação da ZUE-1 de 20%, a área máxima que pode ser edificada no térreo coincide em 1.000m²)

- o coeficiente de aproveitamento da ZUE-2 (na região próximo da Warta, onde o lote mínimo reduziu de 2.500m² para 1.250m²) passaria de 0,2 para **0,4** equalizando e mantendo a área máxima a ser edificada em **500m²** (considerando a taxa de ocupação proposta para a ZUE-2 de 25%, resulta em área máxima a ser edificada no térreo de 312,50m², podendo ainda edificar 187,50m² no segundo pavimento).

- o coeficiente de aproveitamento da ZUE-3 passaria de 0,3 para **0,4**, o que permitirá edificações na Estância Cabral, Terras de Canaã e Residencial Maanaim que hoje estão limitadas à 375m², evoluam para a área total construída de até **500m²** (considerando a taxa de ocupação proposta para a ZUE-3 de 25%, resulta em área máxima a ser edificada no térreo de 312,50m², podendo ainda edificar 187,50m² no segundo pavimento).

Como quinta e última alteração, nas observações da tabela do ANEXO II, o item (5) que previa exceção para loteamentos existentes não se faz mais necessário, e seria suprimido:

(1) Não se aplica; (2) Altura máxima da edificação 21 metros; (3) Altura máxima da edificação 18 metros; (4) Podendo chegar a 7 (sete) pavimentos, desde que o lote não faça frente para via local marginal de áreas de preservação permanente; ~~(5) Nas glebas legalmente parceladas para fins urbanos em data anterior à aprovação da presente LEI, o Lote Mínimo e a Área Mínima de lote por unidade residencial serão de 1.250m² (mil duzentos e cinquenta metros quadrados).~~

Por derradeiro, cumpre-nos informar que a presente matéria foi pauta de discussão e aprovação em reuniões presenciais nos:

- I - Grupo Técnico Permanente nas datas de 25/04/2024; 08/05/2025 e 24/06/2025;
- II - Conselho Municipal da Cidade de Cambé nas reuniões acontecidas nas datas de 09/05/2024; 30/08/2024; 15/04/2025; 03/06/2025 e 03/07/2025.

Respeitosamente,

Conrado Angelo Scheller
Prefeito Municipal

Assinado eletronicamente por:

* CONRADO ANGELO SCHELLER (**.130.919-**)

em 07/08/2025 14:22:22 com assinatura qualificada (ICP-Brasil)

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://cambe-e2.ciga.sc.gov.br/#/documento/67b5887a-ec4a-492d-98cf-8ae36df8837d>

