



Gabinete do Vereador Dr. Fernando Lima

19ª Legislatura – 2025 a 2028

EMENDA MODIFICATIVA Nº 1 AO PROJETO DE LEI Nº 43/2025

EMENTA: Altera a redação do artigo 4º do Projeto de Lei nº 43/2025, especificamente no que se refere ao Anexo II da Lei nº 3.015/2020, para modificar o percentual da taxa de ocupação da Zona de Urbanização Específica 3 – ZUE-3.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CAMBÉ, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU A SEGUINTE EMENDA MODIFICATIVA Nº 1 AO PROJETO DE LEI Nº 43/2025:

Art. 1º - O artigo 4º do Projeto de Lei nº 43/2025, que trata do Anexo II da Lei nº 3.015, de 23 de outubro de 2020, passa a vigorar com a seguinte alteração quanto à Zona ZUE-3:

Onde se lê:

Taxa de Ocupação: 25%

Leia-se:

Taxa de Ocupação: 30%



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)	0,1 0,2	0,1 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 30	(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)		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												
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 30	.....	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).



Câmara Municipal de Cambé

ESTADO DO PARANÁ

Gabinete do Vereador Dr. Fernando Lima

19ª Legislatura – 2025 a 2028

Art. 2º - Permanecem inalterados os demais dispositivos do Projeto de Lei nº 43/2025.

Câmara Municipal de Cambé

10 de setembro de 2025

Fernando dos Santos Lima

Vereador

(assinado eletronicamente)



Gabinete do Vereador Dr. Fernando Lima

19ª Legislatura – 2025 a 2028

JUSTIFICATIVA

A presente Emenda Modificativa tem por objetivo alterar a taxa de ocupação da Zona de Urbanização Específica 3 – ZUE-3, fixando-a em 30%, em substituição ao percentual de 25% previsto no Projeto de Lei nº 43/2025, mantendo-se inalterados os demais parâmetros urbanísticos constantes da proposta.

A legislação vigente estabelece para a ZUE-3 uma taxa de ocupação de 20%, concebida originalmente para terrenos de 2.500 m². Esse percentual permite uma construção térrea de até 500 m², o que se mostra adequado nesse contexto.

Entretanto, a realidade local é distinta: nos loteamentos Sociedade Terras de Canaã, Estância Cabral e Residencial Maanaim, a maioria dos lotes possui dimensões de 1.250 m². Aplicando-se o mesmo percentual de 20%, a área edificável cai para 250 m² no pavimento térreo, o que não atende às necessidades de moradia das famílias da região. Em outras palavras, a legislação tratou como iguais situações que, na realidade, são diferentes, gerando um desequilíbrio prático que penaliza diretamente os proprietários dos lotes menores. A consequência é a restrição do pleno aproveitamento dos imóveis, em afronta ao próprio objetivo do zoneamento urbano, que deve ser o de possibilitar o uso racional e justo da propriedade.

Ressalta-se que as residências edificadas nos condomínios locais encontram-se muito próximas do limite estabelecido para a atual taxa de ocupação, conforme demonstrado nas tabelas abaixo, o que evidencia que o percentual de 20% não é suficiente para atender à demanda por imóveis de maior metragem. Veja-se:



Gabinete do Vereador Dr. Fernando Lima

19ª Legislatura – 2025 a 2028

ÁREAS RESIDÊNCIAS - CONDOMÍNIO MAANAIM

QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TIPO CONSTRUÇÃO
02	12	1.562,00	267,58	17,13	TÉRREA
03	15	1.492,36	272,59	18,26	TÉRREA
04	22	1.534,66	291,46	19,00	TÉRREA
04	25	1.497,42	256,95	17,15	TÉRREA
04	12	1.529,51	269,93	14,77	TÉRREA
04	19	1.510,03	284,29	18,82	TÉRREA
04	20	1.498,67	299,45	19,98	TÉRREA
05	12	1.562,50	423,02	19,63	SOBRADA
07	05	1.296,37	301,08	17,63	SOBRADA
08	04	1.562,50	312,48	20,00	TÉRREA
08	18	1.562,50	238,70	15,20	TÉRREA
11	14	1.562,25	376,60	17,86	SOBRADA

ESTÂNCIA CABRAL

ÁREA TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	Nº PAV.
1.250,00	248,23	19,85	1
1.860,20	311,76	16,75	1
1.492,26	298,40	20	1
1.966,41	393,00	20	1
1.500,00	263,13	17,54	1
1.857,38	315,23	16,97	1
2.500,00	334,96	13,40	1
1.500,00	280,05	18,67	1
1.844,50	318,59	17,27	1
3.185,25	487,37	15,30	1
1.822,25	320,20	17,57	1
1.500,00	311,95	20	1



TERRAS DE CANAÃ

QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²) TÉRREO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²) TOTAL	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	Nº PAV.
16	07	1.492,12	295,03	426,13	19,77	2
16	09	1.512,50	241,10	325,34	15,9	2
16	04	1.685,20	287,50	412,70	17	2
16	08	1.495,47	267,64	456,80	11	2
17	04	1.628,66	170,97	377,88	19	2
17	10	1.729,19	335,99		19,43	1

O Projeto de Lei nº 43/2025, ao reconhecer essa inadequação, propôs o aumento da taxa de ocupação de 20% para 25%. Contudo, o acréscimo de apenas 5% resulta em uma metragem ainda insuficiente, pois mesmo com essa alteração, a área máxima edificável no pavimento térreo seria de 312,5 m², perpetuando a desproporção entre a legislação e a realidade concreta dos lotes.

A elevação da taxa para 30% corrige de forma mais adequada essa defasagem, permitindo construções térreas de até 375 m², metragem que se mostra compatível com a realidade das famílias locais e com as condições urbanísticas da região.

Esse ajuste contribui para assegurar a função social da propriedade urbana, garantindo o aproveitamento racional e adequado do imóvel. Além disso, favorece a inclusão social, uma vez que grande parte da população residente é composta por pessoas idosas ou com mobilidade reduzida, que necessitam de residências térreas e acessíveis, sem depender de sobrados ou escadas, sendo residências permanentes.

O aumento também corrige uma desigualdade urbanística, pois evita que os lotes menores, de 1.250 m², sejam excessivamente penalizados em relação à possibilidade de aproveitamento construtivo quando comparados aos lotes de 2.500 m² que serviram de base à legislação original.



Gabinete do Vereador Dr. Fernando Lima

19ª Legislatura – 2025 a 2028

A alteração proposta trará ainda impactos positivos de ordem social, urbanística, econômica e ambiental. Do ponto de vista social, viabilizará a construção de residências térreas mais amplas e funcionais, garantindo conforto, qualidade de vida, acessibilidade e bem-estar para as famílias que buscam estabelecer residência permanente na região. Do ponto de vista urbanístico, preserva-se a baixa densidade e a permeabilidade do solo, sem risco de sobrecarga ambiental ou de infraestrutura, já que não há alteração significativa do adensamento populacional. Do ponto de vista econômico, a ampliação da área construída repercutirá em maior arrecadação de tributos municipais, como IPTU, ITBI e ISS, sem impor custos adicionais à infraestrutura pública, uma vez que a região utiliza fossas sépticas e biodigestores para o tratamento de esgoto. Por fim, sob o aspecto ambiental, não haverá prejuízos, considerando que o aumento de 5% na taxa de ocupação mantém significativa área permeável, preservando as condições de equilíbrio do meio ambiente local.

O Poder Público deve revisar constantemente os parâmetros de uso e ocupação do solo para mantê-los compatíveis com a realidade urbana e social do Município. A legislação não pode tratar situações diferentes como se fossem iguais.

Nesse sentido, a proposta de uniformização em 25% ainda não contempla de maneira justa os loteamentos da ZUE-3. O índice de 30% não é arbitrário, mas decorre da análise das condições reais dos terrenos, das necessidades concretas dos moradores e da necessidade de compatibilizar o direito de construir com o interesse coletivo.

Assim, teria uma uniformização da taxa de ocupação, a ZUE-2 com 25%, a ZUE-3 com 30%, e a ZRCH passaria para 35%.

ZUE-3:



Gabinete do Vereador Dr. Fernando Lima

19ª Legislatura – 2025 a 2028



Diante de todo o exposto, a alteração da taxa de ocupação da ZUE-3 para 30% revela-se justa, necessária e equilibrada, capaz de atender às demandas sociais, assegurar a função social da propriedade, estimular a arrecadação municipal e, ao mesmo tempo, preservar a sustentabilidade ambiental e urbanística da região.

Nestes termos, pleiteia-se aos nobres Vereadores e Vereadoras a aprovação desta Emenda Modificativa nº 1 ao Projeto de Lei nº 43/2025.

Câmara Municipal de Cambé

10 de setembro de 2025

Fernando dos Santos Lima

Vereador

(assinado eletronicamente)

Assinado eletronicamente por:

* Fernando Dos Santos Lima (**.877.489-**)

em 10/09/2025 16:41:18 com assinatura simples

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

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

<https://camaracambe.eciga.consorcioeciga.gov.br/#/documento/c165ce7b-4e63-4a5e-859d-b188e9517099>

