

Ofício nº 101/2025/GAB/SMG

Quatro Barras, 16 de abril de 2025.

A Sua Excelência Senhor
FERNANDO CUNHA
Presidente da Câmara Municipal
Quatro Barras/PR

Câmara Municipal de Quatro Barras
Comprovante de Protocolo

Processo nº 336/2025

Data 16/04/2025

Fernanda de Assis
Assinatura

MENSAGEM Nº 09 /2025

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

A presente proposição legislativa visa promover os ajustes necessários na Lei Complementar nº 40/2023 do Município de Quatro Barras, em consonância com o parecer técnico emitido pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná (AMEP), conforme Informação nº 25/2024/DPLAN.

O parecer da AMEP destaca a necessidade de adequação da legislação municipal à complexidade do arcabouço legal que rege os mananciais de abastecimento público, em especial no que tange à aplicação do Decreto Estadual 10.499/2022 na área da UTP de Quatro Barras.

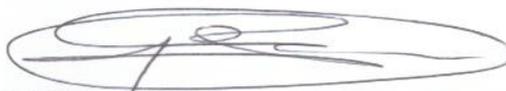
Verificou-se a existência de definições conflitantes e a ausência de regulamentação específica para o uso de "habitação coletiva", o que pode gerar distorções nos empreendimentos imobiliários, danos ao meio ambiente e prejuízos à administração pública local.

A alteração proposta busca, portanto, garantir a segurança jurídica, a proteção ambiental e o desenvolvimento urbano ordenado do Município de Quatro Barras, em harmonia com as normas estaduais e as diretrizes da AMEP para a gestão das áreas de mananciais.

Diante do exposto, contamos com o apoio dos nobres vereadores para a aprovação desta importante proposição.

Reiteramos votos de elevada estima e consideração, colocando-nos a disposição.

Atenciosamente,



LORENO BERNARDO TOLARDO

Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Altera a Lei Complementar nº 40/2023 que “Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Quatro Barras e dá outras providências”.

Art. 1º Altera o caput do Inciso II do art. 255, da Lei Complementar nº 40/2023, para que passe a vigorar com a seguinte redação:

Art. 255...

...

II - HABITAÇÃO COLETIVA: destinada à moradia coletiva, incluindo-se edificações conjugadas ou assobradadas, e ainda subdivididas em:

...

Art. 2º Insere o inciso V ao art. 255 da Lei Complementar nº 40/2023, para que passe a vigorar acrescido do dispositivo:

Art. 255...

...

V – HABITAÇÕES MULTIFAMILIARES: construções isoladas, num mesmo lote, destinadas a servirem de moradia a uma família por construção.

Art. 3º Altera os seguintes artigos da Lei Complementar nº 40/2023, para que passe a vigorar acrescidos das seguintes alterações:

Art. 4º ...

...

XI - Anexo XI - Áreas de Lazer e Recreação - Habitações Coletivas;

...

Art. 126. As unidades residenciais de edificações coletivas, verticais ou horizontais, serão compostas por, no mínimo, 1 (um) compartimento de permanência prolongada, além da cozinha e de 1 (um) banheiro, com área privativa total igual ou maior que 48m² (quarenta e oito metros quadrados).

§ 1º Os compartimentos das unidades residenciais de edificações coletivas verticais ou horizontais atenderão as dimensões mínimas das Tabelas de Compartimentos, constantes no ANEXO XII deste Código.

...

Art. 128. As Habitações Populares e de Interesse Social, assim consideradas como aquelas vinculadas ao atendimento de programas de financiamento público subsidiado ou que atendem aos critérios da Lei Municipal nº 11.94/2019, para famílias com baixa renda mensal de edificações coletivas, verticais ou horizontais, deverão:

...

Art. 175. ...

§ 1º Nas edificações de uso público e/ou coletivo, bem como nas edificações de uso particular destinadas à habitação coletiva, habitações transitórias, condomínios edifícios horizontais e verticais, habitações institucionais e similares, deverão atender aos preceitos da acessibilidade universal na interligação de todas as partes de uso comum ou abertas ao público - acesso, estacionamento, áreas de embarque e desembarque, circulação, e áreas de usos coletivos dos moradores, conforme padrões da legislação e das Normas Técnicas Brasileiras pertinentes à acessibilidade, em especial de acordo com as especificações da NBR 9050 - ou norma técnica oficial que a substitua, garantindo a utilização dessas áreas por parte das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida através de rotas acessíveis.



§ 2º As edificações de uso público ou coletivo, bem como nas edificações de uso particular destinadas à habitação coletiva, habitações transitórias, condomínios edilícios horizontais e verticais e nas habitações institucionais, e similares, deverão seguir também a NBR 14.880, que trata das "Saídas de emergência em edifícios, escadas de segurança, controle de fumaça", ou norma técnica oficial que a substitua, sendo seu dimensionamento e adequada eficiência de responsabilidade do autor do projeto e/ou responsável técnico pela execução da obra.

...

Art. 215. Novas edificações privadas, de qualquer categoria de uso, que apresentarem área de cobertura ou telhado igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) e edificações com uso habitacional coletiva a partir de 30 (trinta) unidades, são obrigadas a implementar sistema de reaproveitamento das águas pluviais para fins não potáveis.

...

Art. 224. As edificações habitacionais coletivas deverão prever 1 (um) hidrômetro por unidade autônoma, para aferição do consumo individual, além da instalação de hidrômetro para aferição do consumo de água global do condomínio.

...

Art. 257. As edificações conjugadas são edificações térreas ou assobradadas, agrupadas em 2 (duas) ou mais unidades de moradias contíguas que possuam uma parede ou laje comum e testada mínima, consideradas como Habitações Coletivas.

Art. 258. As edificações destinadas à HABITAÇÃO COLETIVAS deverão observar todas as exigências cabíveis especificadas neste Código e, em especial, ao disposto no ANEXO XI, no que couber, para as áreas comuns de lazer e recreação.

...

Art. 260. Nos casos de edificações de uso particular destinados à habitação coletiva, com mais de 15 (quinze) unidades habitacionais, será assegurado que, do total de unidades habitacionais do empreendimento, no mínimo 3% (três por cento) seja(m) adaptável(is) ao uso por pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, devendo ser observados, pelo menos, as especificações dos itens 4.2, 4.3, 4.4, 4.6 e 6.9 da NBR 9050 - ou norma técnica oficial que a substitua.

...

§ 2º Caso o resultado obtido através da aplicação do percentual mencionado no caput deste artigo seja decimal, o valor será arredondado para cima, devendo ser assegurada pelo menos 1 (uma) unidade por habitação coletiva que contenha um total de mais de 15 (quinze) unidades habitacionais.

Art. 4º Altera o Anexo I – Glossário, Definições e Termos Técnicos, no item que identifica, para que passe a vigorar com a seguinte redação:

Anexo I – Glossário, Definições e Termos Técnicos

...

Habitação coletiva - é a edificação coletiva destinada a servir de moradia para mais de uma família, contendo duas ou mais unidades residenciais autônomas agrupadas verticalmente, além das partes de uso comum.

Art. 5º Altera a descrição do Anexo XI para que passe a vigorar com a seguinte redação:

ANEXO XI – ÁREAS DE RECREAÇÃO E DE LAZER – HABITAÇÃO COLETIVA



Art. 6º Altera a TABELA 02 - ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS - CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL do ANEXO XII - COMPARTIMENTOS da Lei Complementar 40/2023, substituindo o termo habitação multifamiliar por habitação coletiva, na coluna que identifica:

ÁREAS COMUNS DA EDIFICAÇÃO COLETIVA	DIÂMETRO DO CÍRCULO INSCRITO (em metros)	ÁREA MÍNIMA (em metros quadrados)	VENTILAÇÃO MÍNIMA (relação entre área de abertura e área do piso do compartimento)	PÉ-DIREITO MÍNIMO (altura em metros) (A)	OBSERVAÇÕES
...
...
...	Consideram-se corredores principais os que dão acesso às diversas unidades dos edifícios de habitação coletiva. Para corredores com até 10m (dez metros), a largura mínima é de 1,10m (um metro e dez centímetros). Para corredores com mais de 10m (dez metros) de comprimento até 50m (cinquenta metros), a largura mínima é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). Quando a área for superior a 10m ² (dez metros quadrados), deverão ser ventilados na relação 1/24 da área do piso. Quando não houver ligação direta com o exterior, será tolerada ventilação por meio de chaminés de ventilação ou pela caixa de escada.



Art. 7º Altera no ANEXO VII - TABELA DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO - PRIVATIVOS E COLETIVOS, da Lei Complementar 40/2023, as tipologias de uso especificadas, passando a vigorar estas com a seguinte redação:

TABELA DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO - PRIVATIVOS E COLETIVOS				
TIPOLOGIA DE USOS		TIPOLOGIA DE USOS	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO OU GARAGEM	
			VAGAS DE AUTOMÓVEIS	VAGAS DE BICICLETAS
USO HABITACIONAL	HABITAÇÃO COLETIVA	Condomínio Edifício Horizontal - Residências Em Série Paralelas ao alinhamento predial	1 (uma) vaga para cada unidade habitacional	Facultado
		Condomínio Edifício Horizontal - Residências Em Série Transversais ao alinhamento predial	1 (uma) vaga para cada unidade habitacional	1 (uma) vaga para cada 2 (duas) unidade habitacional
		Condomínio Edifício Horizontal de Médio a Grande Porte	1 (uma) vaga para cada unidade E vagas para visitantes: 10% do total de vagas das unidades	20% da quantidade total do número de vagas para automóveis
		Condomínio Edifício Vertical	1 (uma) vaga para cada unidade E vagas para visitantes: 10% do total de vagas das unidades	20% da quantidade total do número de vagas para automóveis
		<i>Quitinetes, lofts, estúdios</i> - com unidades habitacionais cuja área útil privativa tem entre 25m ² e 30m ²	1 (uma) vaga a cada 3 (três) unidades	20% da quantidade total do número de vagas para automóveis
	HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	Habitação destinada às famílias com renda não superior a 3 (três) salários-mínimos, promoção pública ou conveniada com o Poder	NA	1 (uma) vaga a cada 3 (três) unidades



TABELA DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO - PRIVATIVOS E COLETIVOS				
TIPOLOGIA DE USOS		TIPOLOGIA DE USOS	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO OU GARAGEM	
			VAGAS DE AUTOMÓVEIS	VAGAS DE BICICLETAS
		Público, com padrão de unidade habitacional de Unidade habitacional de até 50m ²		
	HABITAÇÃO POPULAR	Habitação destinada às famílias com renda não superior a 6 (seis) salários-mínimos, promoção pública ou conveniada com o Poder Público, com padrão de unidade habitacional de até 70m ²	NA	1 (uma) vaga a cada 3 (três) unidades

Art. 8º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Quatro Barras, 16 de abril de 2025.

LORENO BERNARDO TOLARDO

Prefeito Municipal

Curitiba, 13 de setembro de 2024.

INFORMAÇÃO 25/2024/DPLAN

De: Departamento de Planejamento – DPLAN

Para: Diretor Técnico - DT

Assunto: Aplicação de Decreto UTP Quatro Barras

Município: Curitiba/PR

Protocolo: 22.594.265-0

Prezado Diretor,

Em atenção à solicitação encaminhada pelo Departamento de Controle da Organização Territorial – DCOT, com relação ao questionamento apresentado pelo Município de Quatro Barras, especialmente quanto à aplicação do Decreto Estadual 10.499/2022 na área da UTP de Quatro Barras, temos a informar:

Primeiramente, é importante salientar que as normas relacionadas aos mananciais de abastecimento público constituem um complexo arcabouço legal, tendo como principais marcos regulatórios a Lei Estadual 12.248/98, os Decretos de criação e regulamentação das APAs e UTPs da RMC, e o Decreto que regulamenta a ocupação do solo nas áreas de manancial.

Complementarmente, é relevante destacar que, no âmbito da criação e regulamentação das UTPs, em 1999-2000, havia uma integração legislativa concorrente entre o Estado e o Município. Dessa maneira, todos os municípios que possuíam Unidades Territoriais de Planejamento em seus territórios elaboraram Leis Municipais para tratar da regulamentação de cada unidade de forma complementar ao Estado.

O mesmo ocorreu com o Município de Quatro Barras, por meio da Lei Municipal nº 33/2000 (já revogada), que dispõe sobre o zoneamento de uso do solo urbano no município, contemplando, conforme os incisos I e II do Art. 15: I - A Área de Proteção Ambiental do Iraí - APA do Iraí; II - A Unidade Territorial de Planejamento de Quatro Barras - UTP de Quatro Barras.

E ainda, incorporou aos anexos I, II e III as tabelas de parâmetros definidas nos Decretos estaduais, além de complementar com procedimentos a

serem adotados pelo município e definições que não estavam detalhadas na regulamentação estadual, como é o caso das habitações coletivas.

A referida Lei Municipal de 2000, na alínea b, inciso I do Art. 7º, classificou habitação coletiva como “construções destinadas a servir de moradia para mais de uma família. Enquadram-se nesta classificação as construções de habitações geminadas, **devendo estas serem regulamentadas por legislação municipal específica.**” (grifo nosso)

Tal definição apresentada é coincidente com aquela exposta no Decreto 2.200/2000, que trata do zoneamento ecológico econômico da APA do Iraí. Desta forma, entendemos que o Município uniformizou a classificação de uso de habitação coletiva, por meio da Lei Municipal, tanto para a APA do Iraí quanto para a UTP de Quatro Barras.

Todavia, as atividades classificadas como habitações coletivas necessitam de regulamentação específica por legislação municipal, que estabeleça regras para a construção de habitações geminadas.

Portanto, compreendemos que, em primeiro lugar, as habitações coletivas não se tratam de condomínios verticais; em segundo lugar, para a devida aplicação do uso, é necessária a regulamentação apropriada por meio de lei municipal.

No que se refere à aplicação do Decreto Estadual que regulamentou o uso e ocupação do solo em área de manancial (Decreto 745/2015, alterado pelo Decreto Estadual 10.499/2022), destacamos que, desde sua proposta original em 2015, o art. 3º previa que a regulamentação só poderia ser aplicada nas áreas urbanas dos municípios, excluídas as áreas contidas nos perímetros das APAs e UTPs, que possuem legislação própria.

Porém, a redação desse artigo foi intencionalmente alterada para: “Os **parâmetros** previstos por este decreto **não se aplicam** às áreas contidas nos perímetros das APAs e UTPs, que possuem legislação própria”.

Portanto, o Título II do Decreto, que trata “**Dos Parâmetros** de Parcelamento e Ocupação do Solo”, não deve ser aplicado nas áreas de APA e UTP. Dito isto, as disposições preliminares, os critérios para aprovação de zonas especiais de interesse social, a capacidade de suporte do território e as disposições finais (Títulos I, III, IV e V) devem ser aplicados às áreas de APA e

UTP. Isto porque esses capítulos preveem que os empreendimentos a serem realizados em qualquer área de manancial, seja ela APA ou UTP, devem ser objeto de análise e anuência prévia do órgão metropolitano, assim como a definição de critérios para regularização fundiária, a aprovação dos planos diretores municipais pelo órgão metropolitano e pelo Conselho Gestor dos Mananciais, a previsão da ligação dos lotes à rede pública coletora de esgoto e a adoção de medidas voltadas ao saneamento, entre outros.

Esta alteração entre 2015 e 2022 ocorreu em razão das UTPs e das APAs serem as principais áreas utilizadas para abastecimento público de água da RMC. Dessa maneira, essas áreas fundamentais não poderiam possuir procedimentos ou exigências inferiores às áreas urbanas sobre manancial em razão de sua função estratégica.

Sendo assim, ao entendimento deste departamento, não há como aplicar os parâmetros de densidade previstos no Título II do Decreto às áreas de UTP, que já possuem dimensões de lote/testada/uso definidas para cada uma das zonas. No caso do uso "habitação coletiva", previsto para a ZUC III – residencial da UTP de Quatro Barras, a atividade de condomínios verticais não se apresenta compatível, como definido na legislação municipal. Ainda, não há regulamentação municipal específica que permita a aplicação do uso previsto de forma apropriada.

Em tempo, destacamos que a definição apresentada pela Lei Complementar 43/2023 do Município de Quatro Barras também não contemplou a definição e regulamentação do uso "habitação coletiva" e, além disso, apresentou uma definição de habitação multifamiliar distinta e conflitante com aquela vigente no Decreto Estadual da APA do Iraí. Tal incompatibilidade pode reproduzir distorções nos empreendimentos imobiliários da região, além de possíveis danos ao meio ambiente e à administração pública local.

Esta é a informação. Atenciosamente,

(assinado eletronicamente)
Arq. Raul de Oliveira Gradovski
Assessor Urbanista
AMEP/DPLAN

(assinado eletronicamente)
Arq. Millena Ribeiro dos Reis
Coordenadora
AMEP/DPLAN



ePROTOCOLO



Documento: **Info_25_2024_UTP_Quatro_Barras.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Raul de Oliveira Gradovski (XXX.663.159-XX)** em 13/09/2024 16:35 Local: AMEP/DPLAN, **Millena Ribeiro dos Reis (XXX.512.099-XX)** em 13/09/2024 16:47 Local: AMEP/DPLAN.

Inserido ao protocolo **22.594.265-0** por: **Raul de Oliveira Gradovski** em: 13/09/2024 16:34.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
180efaa44149aa15c5268410793b0b52.