



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDAGUAÇU**

**Estado do Paraná**

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Endereço: Rua Bernardino Bogo, nº 175 - Fone: (44) 3245-8400

CNPJ: 76.285.329/0001-08

---

Mandaguáçu/PR, 29 de agosto de 2025

**Ofício nº 435/2025**

Vimos, por meio deste, encaminhar para apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei sob o nº 055, de 29 de agosto de 2025, que possui por objetivo editar e revogar dispositivos da Lei Municipal nº 1.589/2007, que dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo urbano no Município de Mandaguáçu e dá outras providências.

Atenciosamente,



**JOSÉ ROBERTO MENDES**  
PREFEITO DE MANDAGUAÇU



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDAGUAÇU

## Estado do Paraná

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Endereço: Rua Bernardino Bogo, nº 175 - Fone: (44) 3245-8400

CNPJ: 76.285.329/0001-08

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 055, DE 29 DE AGOSTO DE 2025

*SÚMULA: Edita e revoga dispositivos da Lei Municipal nº 1.589/2007, que dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo urbano do Município, e dá outras providências.*

**A Câmara Municipal de Vereadores de Mandaguáçu, Estado do Paraná, APROVOU e eu, José Roberto Mendes, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:**

**Art. 1º** Leiam-se o art. 13 da Lei Municipal nº 1.589, de 10 de dezembro de 2007, com a seguinte redação editada:

“Art. 13. As Zonas Residenciais - ZR são áreas destinadas exclusivamente a construção de residências, visando o adensamento de acordo com o dimensionamento das redes de infraestrutura urbana, do sistema viário e da configuração da paisagem, sendo permitida a instalação de atividades econômicas complementares apenas quando compatíveis com o uso residencial e sem comprometimento da qualificação ambiental e da qualidade de vida dos moradores.”

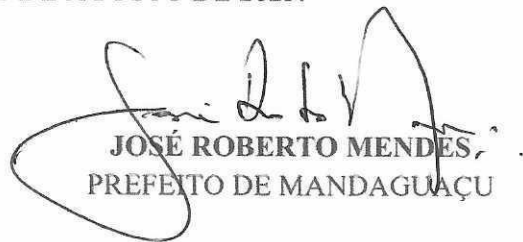
**Art. 2º** Leia-se o *caput* do art. 30 da Lei Municipal nº 1.589, de 10 de dezembro de 2007, com a seguinte redação editada:

“Art. 30. Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de 02 (duas) ou mais frentes.”

**Art. 3º** Fica revogado o Parágrafo Único do art. 30 da Lei Municipal nº 1.589, de 10 de dezembro de 2007.

**Art. 4º** Está Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se o exposto em contrário.

EDIFÍCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDAGUAÇU, ESTADO DO PARANÁ,  
AOS 29 DIAS DO MÊS DE AGOSTO DE 2025.

  
**JOSÉ ROBERTO MENDES,**  
PREFEITO DE MANDAGUAÇU



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDAGUAÇU

## Estado do Paraná

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Endereço: Rua Bernardino Bogo, nº 175 - Fone: (44) 3245-8400

CNPJ: 76.285.329/0001-08

### JUSTIFICATIVA

Sr. Presidente,  
Prezados Vereadores,

Tenho a honra de encaminhar para apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei Complementar sob o nº 055, de 29 de agosto de 2025, que possui por objetivo editar e revogar dispositivos da Lei Municipal nº 1.589/2007, que dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo urbano do Município de Mandaguáçu.

Segue em anexo documentações pertinentes da demanda em questão, em que pese a ata da Audiência Pública realizada no dia 12 de agosto de 2025, às 19:00, nas dependências do Auditório Maria Cecília Ramires da Silva.

A título de melhor visualização dos Nobres Edis, segue tabela sinalizando as alterações ora apresentadas:

| ANTIGA REDAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | NOVA REDAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 13. As Zonas Residenciais - ZR são áreas destinadas prioritariamente à instalação de residências visando adensamento baseado no dimensionado das redes de infraestrutura urbana, do sistema viário e configuração da paisagem, sendo permitida a instalação de atividades econômicas complementares sem que haja o comprometimento da qualificação ambiental e da qualidade de vida dos moradores. | Art. 13. As Zonas Residenciais - ZR são áreas destinadas <b>exclusivamente à construção</b> de residências, visando o adensamento de acordo com o dimensionamento das redes de infraestrutura urbana, do sistema viário e da configuração da paisagem, sendo permitida a instalação de atividades econômicas complementares apenas quando compatíveis com o uso residencial e sem comprometimento da qualificação ambiental e da qualidade de vida dos moradores. |
| Art. 30. Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de uma frente, da qual deverá ser definida em projeto, ou em rua de maior impacto ou zoneamento mais restritivo.                                                                                                                                                                                                    | Art. 30. <b>Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Parágrafo Único. Nas ZRI será permitido a colocação de garagens e outros usos não habitáveis no recuo lateral de terrenos na esquina em faces de confrontação com a via, desde que respeitados os recuos frontais.                                                                                                                                                                                      | Parágrafo Único. <b>REVOGADO.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Com relação ao art. 13, a redação atual, ao empregar o termo “prioritariamente à instalação de residências”, tem gerado interpretações diversas que permitem





# PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDAGUAÇU

## Estado do Paraná

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Endereço: Rua Bernardino Bogo, nº 175 - Fone: (44) 3245-8400

CNPJ: 76.285.329/0001-08

a implantação de usos não residenciais, como comércios, depósitos e galpões, em áreas estritamente destinadas à moradia. Essa flexibilização tem provocado impactos negativos, como aumento do tráfego de veículos pesados, poluição sonora e alteração da paisagem urbana.

A edição proposta visa eliminar vícios de interpretações, assegurando que as Zonas Residenciais mantenham sua função principal de promover um ambiente urbano adequado à moradia, com tranquilidade, segurança e harmonia para com o entorno.

Com relação ao art. 30, a presente alteração possui por finalidade restringir a aplicação do art. 30 às zonas exclusivamente residenciais. Atualmente, a redação vigente impõe a todos os terrenos de esquina o cumprimento de recuo frontal de 1,5m em uma das frentes, independentemente da destinação do lote.

Na prática, essa exigência tem ocasionado dificuldades técnicas e econômicas para profissionais e proprietários de terrenos situados em áreas comerciais. Insta destacar que, conforme debatido em audiência pública, a aplicação indistinta dessa regra acaba prejudicando o pleno aproveitamento dos terrenos destinados a atividades comerciais, que tradicionalmente se beneficiam da possibilidade de implantação junto ao alinhamento do passeio.

Com relação ao mapa de zoneamento, parte fundamental deste Projeto de Lei Complementar, lista-se abaixo as alterações propostas e devidamente aprovadas em Audiência Pública, com a respectiva justificativa técnica para cada modificação realizada:

- 1) **Inclusão do Jardim Mariana:** o bairro não constava no mapa anterior, sendo necessária sua inserção para atualização e adequação cartográfica;
- 2) **Inclusão da nomenclatura dos bairros e ruas:** estavam ausentes no mapa anterior, dificultando a identificação precisa das áreas;
- 3) **Inclusão de legendas faltantes:** correção para garantir clareza e compreensão do zoneamento, pois, no mapa anterior havia algumas legendas ausentes;
- 4) **Inclusão da projeção do Loteamento Terra Liz:** loteamento já existente e não representado no mapa anterior;
- 5) **Inclusão da projeção de loteamentos em fase de aprovação:** importante para planejamento urbano e previsibilidade do uso e ocupação do solo;
- 6) **Inclusão da numeração dos lotes rurais:** facilitará a identificação e gestão territorial dessas áreas;
- 7) **Alterações dos lotes comerciais para indústrias na Marginal Fernando Leonardo Peressim:** inclusão motivada pela localização à beira da rodovia, favorecendo atividades industriais e logísticas;
- 8) **Alteração do zoneamento da Rua Centenário até o final para Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS2):** ampliação da área comercial, atendendo demanda de desenvolvimento econômico e corrigindo limitação do mapa anterior;
- 9) **Alteração do zoneamento da Rua São João até o final:** correção do traçado para contemplar toda a extensão da via;
- 10) **Inserção dos lotes 05 a 10 no Jardim Monte Rei:** lotes não estavam representados no mapa anterior;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDAGUAÇU

### Estado do Paraná

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Endereço: Rua Bernardino Bogo, nº 175 - Fone: (44) 3245-8400

CNPJ: 76.285.329/0001-08

- 11) **Inclusão de áreas faltantes no mapa:** correção de omissões para compatibilizar com a realidade territorial;
- 12) **Alteração da Avenida Nova Aliança até o final para ZCS2:** ajuste de zoneamento para unificar área que antes apresentava 02 (dois) zoneamentos distintos, garantindo coerência urbanística;
- 13) **Inclusão do Condomínio Riviera Garden:** no mapa anterior a área do condomínio fora suprimida;
- 14) **Classificação da Rua Interlagos como área comercial:** compatível com o mapa do ano de 2021 e com a realidade local, onde já existem estabelecimentos comerciais consolidados;
- 15) **Alteração do zoneamento do lote em frente à rodovia, no Jardim Mônaco I, esquina com Rua José Aparecido Alves para Zona Industrial, e lotes aos fundos para Zona Residencial:** justificada pela localização estratégica voltada para a rodovia, adequada para atividades industriais;
- 16) **Inclusão do zoneamento no Jardim Garcia:** o loteamento fora aprovado recentemente e não constava seu zoneamento no mapa;
- 17) **Parque Paulo Saes:** alteração de Zona Industrial III para Zona Industrial II;
- 18) **Parque Verdes Vales:** alteração para Chácara de Lazer (por conta do tamanho dos lotes e local sem infraestrutura);
- 19) **Rua São Vicente:** ampliação do zoneamento até o Jardim Garcia;
- 20) **Rua São Pedro:** ampliação do zoneamento até a Avenida Munhoz da Rocha;
- 21) **Rua Rocha Loures:** ampliação do zoneamento até a Avenida Munhoz da Rocha;
- 22) **Rua Brasil:** alteração de um dos lados para ZCS2;
- 23) **Rua Rui Barbosa:** alteração para ZCS3;
- 24) **Rua Duque de Caxias:** extensão do zoneamento de ZCS2;
- 25) **Rua Sete de Setembro:** ampliação de zoneamento até o fim da rua;
- 26) **Parque Hilton Antunes:** alteração de Zona Industrial III para Zona Industrial II; e
- 27) **Jardim das Américas:** alteração de Zona Industrial III para Zona Industrial I.

As alterações listadas acima visam corrigir omissões, adequando a representação cartográfica à realidade atual e promovendo melhor ordenamento territorial.

A Secretaria Municipal de Planejamento e Inovação Tecnológica se coloca a disposição para sanar maiores dúvidas que porventura surjam por parte dos Vereadores.

Na oportunidade, reitero meus votos de estima e apreço a esta digna Casa Legislativa.

Atenciosamente,

  
**JOSÉ ROBERTO MENDES**  
PREFEITO DE MANDAGUAÇU