
ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO FRONTIN

GABINETE DO PREFEITO
LEI COMPLEMENTAR Nº 03/2025

LEI COMPLEMENTAR Nº 03/2025

Aprova o Plano Diretor Municipal de Paulo Frontin e dá outras providências.

Ireneu Inácio Zacharias, Prefeito Municipal de Paulo Frontin, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, faço saber, em cumprimento a Lei Orgânica Municipal, que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Fica aprovado o Plano Diretor Municipal de Paulo Frontin, composto pelo presente diploma legal e pelas leis complementares adiante consignadas, referindo-se, todos, ao documento denominado "Plano Diretor Municipal de Paulo Frontin", o qual, sob forma de anexo, fica fazendo parte integrante da presente Lei.

Art. 2º O Plano Diretor Municipal de Paulo Frontin ordenará as atividades da administração municipal, inclusive sua articulação com a administração estadual e federal, entidades autárquicas, empresas públicas e privadas e organizações da sociedade civil, de maneira a alcançar as diretrizes expostas no Art. 4º e eixos estruturantes descritos no caput do Art. 5º da presente Lei.

Parágrafo único. O Plano Diretor Municipal de Paulo Frontin será revisado a cada 10 (dez) anos obrigatoriamente, bem como a qualquer momento de sua vigência, por solicitação formal de pelo menos cinco por cento do eleitorado municipal ou dois terços dos vereadores, sendo em qualquer um dos casos assegurada a participação da sociedade civil através de Audiências Públicas e demais formas de consulta popular, nos moldes estabelecidos pela Lei da Gestão Democrática.

Art. 3º É meta do Plano Diretor Municipal de Paulo Frontin a promoção do desenvolvimento e do bem-estar social dos cidadãos do Município, de modo que estes avancem no posicionamento no contexto da população paranaense em termos de desenvolvimento humano, com boas condições de saúde, de educação e de renda, concomitantes com altos índices de sustentabilidade ambiental e social.

Parágrafo único. A melhoria do posicionamento de Paulo Frontin no contexto estadual requer o crescimento sustentável da economia local, com redução das desigualdades e eliminação progressiva da pobreza extrema, conforme metas e indicadores definidos nesta Lei.

Seção Única

Dos Indicadores de Progresso e do Prazo de Avaliação da Meta

Art. 4º Para monitorar e avaliar o cumprimento da meta estabelecida no caput do Art. 3º, ficam definidos os seguintes indicadores oficiais:

I – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M), com meta de valor superior a 0,800;

II – Coeficiente de Gini, com meta de valor inferior a 0,500;

III – Percentual da população com renda per capita inferior a ½ salário-mínimo, com meta de redução a, no máximo, 1%.

§ 1º As metas previstas nos incisos I a III deverão ser alcançadas até o ano de 2035.

§ 2º A coleta, análise e divulgação dos indicadores será realizada anualmente, com base em dados oficiais disponibilizados por órgãos federais, estaduais ou municipais, podendo ser complementada com dados técnicos de origem local, mediante validação metodológica adequada.

§ 3º Será realizada uma avaliação intermediária (revisão de meio período) no ano de 2030, com o objetivo de analisar o andamento das metas, propor ajustes e garantir sua efetiva execução até 2035.

§ 4º Caso os indicadores não apresentem progresso compatível com as metas no momento da avaliação intermediária, o Poder Executivo, com apoio da Equipe de Acompanhamento do Plano Diretor, poderá propor medidas corretivas prioritárias para acelerar o cumprimento das metas.

CAPÍTULO II
DA META, DAS DIRETRIZES E DOS EIXOS E PROJETOS ESTRUTURANTES

Art. 5º Para a realização da meta expressa no Art. 3º o Plano Diretor Municipal de Paulo Frontin estipula diretrizes gerais, adiante enumeradas, derivadas da análise dos aspectos de inserção regional, aspectos ambientais, aspectos socioeconômicos, aspectos socioespaciais, aspectos relativos à infraestrutura, equipamento e serviços e aspectos institucionais.

§ 1º São diretrizes gerais decorrentes da análise dos aspectos de inserção regional:

I - firmar presença no mercado da capital regional, União da Vitória, como prestigiado fornecedor de produtos alimentícios;

II - aproveitar o potencial econômico representado pela Rodovia BR-476 e PR-153 como eixo de comercialização dos produtos municipais;

III - fomentar a agregação de valor aos produtos da agricultura local, através da agroindustrialização dos produtos do tipo alimentar.

§ 2º São diretrizes gerais decorrentes da análise dos aspectos ambientais:

I - abster-se de expandir os aproveitamentos agrícolas nas várzeas do Rio Iguaçu, incluso seus afluentes Rio Claro e Rio Santana;

II - implantar rede de esgoto coletado e tratado na zona urbana.

§ 3º São diretrizes gerais decorrentes da análise dos aspectos socioeconômicos:

I - criar e fazer funcionar mecanismos e estrutura para diversificar a cultura de fumo no território municipal;

II - incentivar as atividades ligadas à fruticultura, tanto para consumo *in natura* quanto industrializada;

III - incentivar as atividades ligadas à horticultura, tanto para consumo *in natura* quanto industrializada;

IV - incentivar a avicultura, tanto no que se refere à criação quanto na instalação de abatedouros;

V - incentivar a pecuária leiteira, tanto no que se refere à criação quanto na instalação de laticínios;

VI - criar pequenos parques industriais para estabelecimento de agroindústrias nos principais aglomerados rurais,

VII - criar um parque industrial urbano;

VIII - criar unidades produtivas de negócios (UPNs) em locais escolhidos da BR – 476 e BR-153;

IX - criar unidades produtivas de negócios (UPNs) comerciais urbanas;

X - reivindicar junto ao Estado e à União instalação de ensino médio profissional voltado às vocações locais e regionais.

§ 4º São diretrizes gerais decorrentes da análise dos aspectos socioespaciais;

I - incentivar a manutenção da ruralidade como característica fundamental do Município de Paulo Frontin;

II - potencializar Vera Guarani, São Roque e Cândido de Abreu como os principais aglomerados rurais, incentivando sua semi-urbanização;

III - readequar o equipamento público urbano e reorganizar o sistema viário urbano;

IV - instituir um sistema de parques lineares ao longo do Rio Santana e do Arroio do Tigre;

V - promover a regularização fundiária ou reassentamento de ocupações em Área de Preservação Permanente, nos termos da legislação ambiental vigente - Lei 12.651/2012, mediante diagnóstico técnico-social e estudo de risco ambiental.

VI - criar um conjunto de espaços culturais no entorno da estação ferroviária restaurada;

VII - criar mecanismos legais e fiscais de incentivo ao comércio e à prestação de serviços.

§ 5º São diretrizes gerais decorrentes da análise dos aspectos relacionados com infraestrutura, equipamento e serviços públicos:

I - manter e incrementar a boa cobertura espacial e demográfica do sistema municipal de ensino;

II - manter e incrementar a boa cobertura espacial e demográfica do sistema municipal de saúde;

III - corrigir a lotação excessiva da escola municipal urbana e, principalmente, do centro de educação infantil;

IV - negociar urgentemente com a companhia concessionária de saneamento a implantação de rede de coleta e tratamento de esgotos na cidade;

V - manter e melhorar o sistema viário municipal.

§ 6º São diretrizes gerais decorrentes da análise dos aspectos institucionais:

I - incentivar o cultivo do potencial cultural representado pelas tradições coloniais, especialmente as ucranianas (mas também polonesas e italianas);

II - promover a justiça fiscal mediante a tribulação correta dos imóveis urbanos, das transferências de imóveis em geral, da implantação de taxas para cobertura dos custos dos serviços e tratar as questões tributárias com profissionalismo;

III - ajustar o organograma do Poder Executivo para incluir profissionais de apoio às novas atividades econômicas e para criar departamento dedicado à habitação social.

§ 7º Fica instituído o Quadro Financeiro-Programático do Plano Diretor Municipal de Paulo Frontin, conforme abaixo, contendo os projetos estruturantes previstos, seus valores estimados de execução, fontes de financiamento e horizonte temporal de implementação.

§ 8º O Quadro Financeiro-Programático integra esta Lei para todos os fins, devendo servir de base orientadora para a elaboração do Plano Plurianual (PPA), das Leis de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e dos Orçamentos Anuais (LOA), podendo ser revisado por decreto, com base em proposta técnica da Equipe de Acompanhamento do Plano Diretor.

Eixo / Projeto Estruturante	Valor Estimado (R\$)	Fonte Principal de Recursos	Complementar	Horizonte de Execução
Implantação de Parque Industrial Urbano	1.500.000,00	Governo Estadual – Fomento	Recursos próprios	2026–2028
Sistema de coleta e tratamento de esgoto urbano	2.500.000,00	Sanepar / FUNASA	Contrapartida Municipal	2026–2030
Rede de UPNs comerciais e logísticas na BR-476 e PR-153	800.000,00	Parcerias Público-Privadas	Governo Federal – MIDR	2027–2031
Regularização fundiária e reassentamento em APPs	400.000,00	União – Programa Moradia Digna	Recursos próprios	2025–2027

Seção I

Do Monitoramento e Avaliação das Diretrizes

Art. 6º O monitoramento e a avaliação da execução das diretrizes do Plano Diretor Municipal serão contínuos e sistemáticos, com o objetivo de garantir a efetividade, coerência e adequação das ações previstas.

§ 1º Ficam instituídos os seguintes mecanismos de monitoramento e avaliação:

I – Criação de um Comitê de Acompanhamento e Avaliação do Plano Diretor, com composição paritária entre representantes do Poder Público e da sociedade civil, com reuniões ordinárias semestrais;

II – Publicação de Relatórios Anuais de Execução, a serem apresentados até o mês de março do ano subsequente, contendo:

a) ações implementadas por diretriz;

b) recursos aplicados;

c) metas atingidas;

d) dificuldades encontradas e recomendações de ajustes;

III – Criação de um sistema municipal de indicadores territoriais e socioeconômicos, com base em dados do IBGE, Censo Escolar, Cadastro Ambiental Rural, dados da Secretaria Municipal de Saúde, Agricultura e demais secretarias envolvidas;

IV – Realização de Avaliação de Meio Período (mid-term review), no quinto ano de vigência do Plano Diretor, para reorientação de ações e metas, se necessário.

§ 2º A Secretaria Municipal de Administração será responsável por coordenar tecnicamente o processo de monitoramento e avaliação, com apoio das demais secretarias e do Comitê de Acompanhamento.

Art. 7º A implantação das diretrizes consignadas no Art. 4º será realizada mediante eixos estruturantes, cujos objetivos, prazos, estimativa de custos e relação de atores envolvidos constam do Plano de Ação e Investimentos, capítulo integrante do documento "Plano Diretor Municipal de Paulo Frontin", sendo estes:

I - Uma Nova Vida no Campo;

II - Uma Cidade Boa de se Viver; e

III - Uma Nova Geração Empreendedora.

§ 1º Propõe-se, o eixo estruturante Uma Nova Vida no Campo, a proporcionar ao morador da zona rural frontinense novas oportunidades de obtenção de renda além da fomicultura, incluindo a agregação de valor à sua produção através das atividades de agroindustrialização e de oportunidades de comercialização rural de sua produção, através dos projetos estruturantes.

I - criação da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, compreendendo atividades de contratação de técnico em pecuária, técnico de fruticultura e horticultura e de técnico em agroindustrialização;

II - incentivos à pecuária leiteira, à fruticultura, à horticultura compreendendo atividades de cessão de terrenos, execução de terraplenagem e fornecimento de entrada de energia de maneira subsidiada a produtores rurais que aderirem aos ramos incentivados, à instalação de laticínios, abatedouros e agroindústrias em geral;

III - desenvolvimento das centralidades da zona rural, compreendendo projetos de urbanização, pavimentação e mini parques industriais em Vera Guarani, São Roque e Cândido de Abreu e ainda projetos de pré-urbanização em cinco outras comunidades a serem escolhidas;

IV - estradas Rurais para a Produção, projeto que conta com as atividades de criação de um distrito industrial especializado em artefatos de cimento junto à pedreira de Gonçalves Junior, de pavimentação gradativa dos trechos rodoviários de acesso a Vera Guarani, a São Roque e a Cândido de Abreu, além da manutenção permanente das demais estradas principais e da implantação de sinalização Viária inclusive orientativa; e

VI - BR-476 como Vitrine, projeto que compreende as atividades de implantação duas unidades produtivas de negócio (UPNs).

§ 2º Propõe-se, o projeto estruturante Uma Cidade Boa de se viver, a proporcionar qualidade de vida ao habitante urbano, sem perda da sustentabilidade ambiental que é dever do cidadão, ao mesmo tempo em que oferecer as oportunidades econômicas necessárias para o aumento da renda individual dos moradores da cidade, através dos projetos estruturantes:

I - esgoto Coletado e Tratado em Paulo Frontin, compreendendo as atividades de elaboração do projeto técnico do sistema, da execução da rede de coleta de esgoto sanitário e da estação de tratamento de efluentes;

II - Rio Santana Como Parque, compreendendo a aquisição das áreas marginais ao curso d'água e sua disponibilização para uso público, devidamente equipado com pistas, locais de repouso e desfrute, abrangendo as diversas faixas etárias;

III - História e Cultura Frontinenses, projeto voltado ao aproveitamento da estação ferroviária restaurada como um centro de cultura e da criação de atividades de permanente incentivo às tradições ucranianas, poloneses e italianas (especialmente as primeiras), para o que será necessário criar um departamento próprio dentro da estrutura do Poder Executivo;

IV - Habitação como direito de todos, projeto estruturante destinado a resolver as mazelas de ocupação irregular das áreas urbanas de preservarão permanente e de loteamento irregular bem como produzir continuamente habitação de interesse social para abrigo das famílias carentes de maneira a evitar se formem novos enclaves, para isso, será necessário acrescentar um departamento de habitação ao organograma municipal.

V - espaços para comércio e serviços projeto destinado a proporcionar espaço locável subsidiado a empresas nascentes do setor terciário, em pelo menos três locais da malha urbana;

VI - Urbanização Integral, projeto relacionado com a reforma geral das vias urbanas, inclusive remodelação das galerias pluviais, da pavimentação, das calçadas e da arborização;

VII - impulso à Industrialização, compreendendo a elaboração de projeto e execução das obras de um pequeno distrito industrial sob a forma de condomínios.

§ 3º Propõe-se, o projeto estruturante Uma Nova Geração Empreendedora, a embasar o crescimento econômico por meios autógenos, recuperando a tradição cooperativista encontrada no município nos primeiros anos do Século XX, compreendendo dois projetos estruturantes, a saber;

I - Centro de Referência, empreendimento educacional médio e profissionalizante mantido pelo Estado do Paraná, a ser atraído a Vera Guarani mediante a doação de área e apoio em terraplenagem e rede elétrica, com abrangência sobre toda a faixa sul da Mesorregião Sudeste Paranaense;

II - Incubadora de Empresas anexa ao educandário, com a construção de pavilhões industriais e construções de apoio, destinando-os ao abrigo, por tempo determinado, de empresas nascentes, de categorias profissionais cultivadas no currículo do Centro de Referência.

Art. 8º O presente quadro poderá ser atualizado por ato do Executivo Municipal, mediante parecer técnico fundamentado e aprovação do Comitê de Acompanhamento.

Quadro de Implementação das Diretrizes do Plano Diretor Municipal de Paulo Frontin

Eixo Estruturante	Projeto Estruturante	Responsável Principal	Cronograma Estimado	Indicadores de Sucesso
I – Uma Nova Vida no Campo	Incentivos à agroindustrialização e diversificação da produção	Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente / IDR PR	2025 – 2027	+30% produtores fora da fumicultura; 5 agroindústrias; 10 terrenos subsidiados
	Desenvolvimento das centralidades rurais	Secretaria de Obras, Transporte e Serviços Urbanos / Planejamento	2025 – 2029	2 projetos por localidade; 10 km pavimentados; 3 miniparques industriais
	Estradas Rurais para a Produção	Secretaria de Obras, Transporte e Serviços Urbanos / Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente	2025 – 2030	15 km pavimentados; sinalização 100%; distrito de artefatos criado
	BR- 476 e PR-153 como Vitrine	Secretaria de Indústria e Comércio / Planejamento	2026 – 2035	2 UPNs instaladas; 5 novos negócios; 50 empregos diretos
II – Uma Cidade Boa de se Viver	Sistema de esgoto e estação de tratamento	Concessionária Companhia de Saneamento do Paraná - SANEPAR	2025 – 2032	80% da cidade atendida; estação em operação;
	Rio Santana como Parque	Secretaria de Meio Ambiente / Cultura	2026 – 2029	Áreas adquiridas; 3 km de infraestrutura; Execução de Audiência Pública
	História e Cultura de Paulo Frontin	Secretaria de Cultura	2026 – 2029	Estação ativa; 3 eventos anuais;
	Habitação como direito de todos	Secretaria de Habitação / Assistência Social	2025 – 2030	50 habitações entregues; 75% áreas irregulares regularizadas
	Espaços para comércio e serviços	Secretaria de Indústria e Comércio / Planejamento	2026 – 2029	2 centros comerciais; 70% ocupação
	Urbanização Integral	Secretaria de Obras / Meio Ambiente	2025 – 2029	50% das vias reformadas; nova drenagem em 3 setores; 1.500 árvores plantadas
	Impulso à Industrialização	Secretaria de Indústria e Comércio	2026 – 2030	Projeto do Miniparque Industrial implantado; 40% ocupação até 2030
III – Uma Nova Geração Empreendedora	Incubadora de Empresas	Secretaria de Indústria e Comércio / Educação	2026 – 2029	Projeto para implantação de pavilhão para incubadoras; parceria com Sebrae/Senac e demais para auxílio a empresas incubadas;

CAPÍTULO III

DOS DISTRITOS DE PLANEJAMENTO E DO EQUIPAMENTO PÚBLICO MÍNIMO

Art. 9º Ficam consignadas as áreas mínimas e raios de influência máximos relativamente ao equipamento público a ser disponibilizado à população, constantes dos Quadros 02 e 03:

Quadro 02

Cobertura espacial do equipamento público urbano

Número	Equipamento Público	Área m2 habitante/potencial	Área mínima (m2)	Raio de Influência (m)
1	Educação Infantil	0,38	400,00	500,00
2	Ensino Fundamental	0,7	800,00	1.000,00
3	Ensino médio	0,55	800,00	1.500,00
4	Posto de Saúde	0,38	200,00	1.500,00
5	Lazer Infantil e Lazer Juvenil	0,18	300,00	500,00
6	Playground	0,18	500,00	1.000,00
7	Lazer Adulto (playfeld)	0,55	1.000	2.000,00

Quadro 03

Cobertura espacial do equipamento público rural

Número	Equipamento Público	Área m2 habitante/potencial	Área mínima (m2)	Raio de Influência (m)
1	Educação infantil	0,38	400,00	7,50
2	Ensino fundamental	0,75	800,00	7,50
3	Ensino médio	0,55	800,00	15,00
4	Posto de saúde	0,38	200,00	7,50
5	Lazer infantil (playlot)	0,18	300,00	7,50
6	Lazer juvenil (playground)	0,18	500,00	7,50
7	Lazer adulto (playfield)	0,55	1.000,00	15,00

§ 1º O total de habitantes potenciais constante do Quadro 02 será o resultado da multiplicação do número de lotes urbanos, entre ocupados e desocupados, contidos da área de influência do equipamento público considerado, pelo número médio de habitantes por domicílio consignado no último recenseamento nacional disponível. Em 2013, Paulo Frontin, no Paraná, tinha uma população de 6.965 habitantes, de acordo com o IBGE, já no ano de 2024 a população estimada de Paulo Frontin (PR) foi de 6.369 pessoas, tendo uma redução de cerca de 600 habitantes. Assim a área por metro quadrado por habitante potencial teve uma redução de densidade ocasionada pela redução de população. Quanto a área mínima por metro quadro e a área de influências os padrões se mantiveram os mesmos.

§ 2º O número de habitantes constante do Quadro 03 utilizou a mesma metodologia do Quadro 02, onde de acordo com o IBGE houve a redução do número de habitantes no ano de 2024 do município em comparação ao apurado na versão do Plano Diretor de 2013, fazendo com que a área por metro quadro por habitante potencial tivesse uma sensível redução no seu adensamento.

CAPÍTULO IV

DA LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR AO PLANO DIRETOR

Art. 10. Constituem leis complementares à presente Lei do Plano Diretor Municipal de Paulo Frontin os seguintes diplomas legais, a serem votadas em prazo não superior a seis meses após a promulgação da presente, obedecida a exigência de quórum qualificado, conforme disposto pela Lei Orgânica Municipal:

I – Instrumentos de Democratização da Gestão Urbana;

II – Código de Posturas;

III – Código de Obras;

IV – Sistema Viário;

V – Lei de Regulação do Uso e Ocupação do Solo;

Art. 11. A Lei de Democratização da Gestão Urbana deverá conter, no mínimo os princípios da gestão democrática das cidades, expressos pelo inciso II do Art. 2º e pelos Arts. 43 a 45 da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), da criação de Conselhos Setoriais e do Conselho de Desenvolvimento Municipal, da regulamentação das audiências públicas, da instituição do estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), das conferências e debates sobre assuntos de interesse da população e da iniciativa popular na apresentação de projetos de Lei sobre assuntos de natureza urbanística.

Art. 12. O código de postura deve conter norma de regência para uma postura correlacional, uma postura da ordem e da segurança pública, um conjunto de normas que estabeleçam regras de comportamento e convívio do Município de Paulo Frontin.

Art. 13. O código de obras deverá determinar no mínimo normas específicas que regem a construção, reforma e manutenção de edifícios dentro dos limites desse município, com regras claras que não obstaculizem o desenvolvimento, mas que garantam a segurança e o crescimento ordenado e organizado do Município de Paulo Frontin.

Art. 14. A Lei do Sistema Viário dispõe, sobre:

I – a classificação e hierarquização das vias urbanas e rurais do Município de Paulo Frontin, conforme suas funções na malha viária e na estruturação territorial;

II – os critérios técnicos e operacionais para a implantação, manutenção, requalificação e expansão da infraestrutura viária, assegurando a eficiência e a segurança do deslocamento de pessoas e bens;

III – a integração do sistema viário com o uso e ocupação do solo, de forma a compatibilizar o desenvolvimento urbano e rural com a capacidade da rede de transportes.

Parágrafo único. A Lei do Sistema Viário contempla diretrizes específicas para o Plano de Mobilidade Urbana, abrangendo:

a) a priorização dos modos ativos e do transporte coletivo, em consonância com o princípio da mobilidade sustentável;

b) a acessibilidade universal, garantindo condições adequadas de circulação para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

c) a redução de conflitos viários e o incremento da segurança no trânsito;

d) a integração intermodal e a racionalização dos fluxos de tráfego, visando à conectividade e à eficiência do sistema de transporte municipal.

Art. 15. A Lei de Regulação do Uso e Ocupação do Solo Municipal conterá, no mínimo, a explicação do zoneamento de uso do solo municipal, a delimitação do perímetro urbano e dos periurbanos, a regulamentação do uso e ocupação do solo urbano, as regras para parcelamento do solo urbano e disposições gerais e transitórias para conciliar situações existentes com os requisitos da nova legislação.

Art. 16. O plano diretor conterá no mínimo, as regras para a notificação para uso compulsório do solo urbano de modo a fazer valer a sua função social, do direito de preempção da outorga onerosa do direito de construir, da transferência do potencial construtivo e da regularização fundiária urbana e rural.

CAPÍTULO V

DA COMPULSORIEDADE DE APROVEITAMENTO DO SOLO URBANO, OUTORGA ONEROSA E OUTROS MECANISMOS

Art. 17. Estabelece os locais, formas, prazos e mecanismos para a aplicação da compulsoriedade de aproveitamento do solo urbano, consórcio imobiliário, outorga onerosa do direito de construir, transferência de potencial construtivo, direito de preempção, regularização fundiária, zonas especiais de interesse social e demais dispositivos que asseguram o uso social da propriedade urbana, no território do município de Paulo Frontin, em respeito à Constituição Federal, à Lei Orgânica Municipal e à Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Seção I

Do Aproveitamento Compulsório do Solo Urbano

Art. 18. Com a finalidade de assegurar o pleno cumprimento da função social da propriedade urbana, poderá ser determinado o aproveitamento compulsório de terrenos localizados na zona urbana do Município de Paulo Frontin, desde que estejam dotados de infraestrutura básica e se encontrem nas seguintes condições:

§ 1º Estão sujeitos ao aproveitamento compulsório os imóveis:

I – não edificadas, assim entendidos aqueles que não possuam qualquer edificação em condições de uso ou ocupação, conforme os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal;

II – subutilizados, assim considerados os imóveis edificados cujo aproveitamento esteja inferior ao coeficiente de aproveitamento mínimo fixado para a zona onde se situam;

III – não utilizados, caracterizados pela ausência de uso efetivo e contínuo por período superior a 5 (cinco) anos, salvo nos casos de impedimento legal ou técnico devidamente comprovado.

§ 2º O Poder Executivo poderá notificar o proprietário do imóvel enquadrado nas condições acima, estabelecendo prazo não inferior a 1 (um) ano para sua adequada utilização, conforme parâmetros urbanísticos definidos por lei municipal específica.

§ 3º O não cumprimento das determinações no prazo fixado poderá ensejar, sucessivamente, a aplicação dos seguintes instrumentos:

I – Imposição do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo, conforme previsto no art. 182, §4º, da Constituição Federal;

II – Posterior desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos do art. 5º, XXIV, da Constituição Federal, e da legislação infraconstitucional pertinente.

§ 4º As áreas sujeitas à aplicação deste instrumento deverão ser previamente delimitadas por lei municipal específica, com base em estudos técnicos e participação da comunidade, respeitando os princípios da função social da propriedade e da justa distribuição dos encargos e benefícios do processo de urbanização.

§ 5º Para fins deste artigo, considera-se dotada de infraestrutura mínima a área urbana que disponha, cumulativamente, de:

I – Sistema viário com padrão mínimo de trafegabilidade;

II – Abastecimento de água;

III – Coleta e disposição adequada de esgoto sanitário ou tratamento individual (fossa séptica – filtro – sumidouro);

IV – Energia elétrica domiciliar.

§ 6º A aplicação deste instrumento deverá considerar as peculiaridades locais, a capacidade administrativa municipal e o interesse público, priorizando o diálogo com os proprietários e incentivando o uso adequado e socialmente justo do solo urbano.

Seção II

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 19. Fica instituída, no âmbito do Município de Paulo Frontin, a Outorga Onerosa do Direito de Construir, como instrumento de política urbana destinado a permitir ao proprietário construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira ao Município.

§ 1º A outorga onerosa será exigida sempre que o proprietário ou interessado pretender edificar além do coeficiente de aproveitamento básico definido para a zona em que se localiza o imóvel, observados os limites máximos estabelecidos por esta Lei e pela legislação urbanística complementar.

§ 2º Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, bem como os valores da contrapartida por metro quadrado adicional de área construída, serão definidos em Tabela de Coeficientes de Outorga Onerosa, anexa a esta Lei.

§ 3º O valor da contrapartida poderá variar conforme a localização, o uso predominante da edificação, a infraestrutura disponível e os impactos gerados pela edificação adicional, conforme critérios a serem regulamentados por decreto do Poder Executivo.

§ 4º Os recursos arrecadados com a Outorga Onerosa do Direito de Construir serão vinculados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e aplicados em políticas públicas de infraestrutura urbana, habitação de interesse social, mobilidade, regularização fundiária e preservação ambiental.

§ 5º Considera-se coeficiente de aproveitamento básico aquele que define a área máxima edificável sem exigência de contrapartida. A edificação acima desse limite estará sujeita ao pagamento da outorga, até o coeficiente máximo permitido por esta Lei.

§ 6º A contrapartida financeira relativa à outorga onerosa será devida pelo interessado sempre que a área construída pretendida ultrapassar o limite do coeficiente básico, observados os seguintes critérios:

I – Para área construída além do coeficiente básico, a contrapartida corresponderá a 3% (três por cento) do valor do Custo Unitário Básico (CUB) vigente, por metro quadrado adicional;

II – Para ocupação do solo além da taxa de ocupação máxima permitida, a contrapartida corresponderá a 50% do valor venal do metro quadrado do terreno, apurado com base em avaliação técnica ou valor fiscal de referência.

§ 7º O valor da outorga será apurado individualmente para cada projeto, mediante requerimento do interessado e emissão de guia específica pela Prefeitura Municipal.

§ 8º Estarão isentos da outorga onerosa os empreendimentos de interesse social promovidos pelo Poder Público ou conveniados com programas habitacionais federais, estaduais ou municipais, conforme regulamentação própria.

§ 9º As isenções ou reduções do valor da outorga poderão ser previstas em regulamentação específica, especialmente para empreendimentos de interesse social ou que promovam a reabilitação de áreas urbanas degradadas.

§ 10. A aplicação da outorga onerosa observará os princípios da legalidade, publicidade, proporcionalidade e interesse público, e dependerá de autorização expressa do Poder Executivo Municipal e manifestação favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Tabela de Coeficientes de Outorga Onerosa

Zona Urbana	Coeficiente Básico (CB)	Coeficiente Máximo (CM)
Zona Residencial (ZR)	1,0	2,0
Zona de Expansão Urbana	0,8	1,6
ZEIS 1	1,0	2,0
ZEIS 2	1,2	2,4
Zona Comercial Central (ZCC)	2,0	4,0

Seção III

Da Transferência de Potencial Construtivo

Art. 20. Define-se como transferência de potencial construtivo o exercício do direito de construir em local distinto da propriedade original, desde que esta fique comprometida com preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural ou paisagístico, preservação ambiental, regularização fundiária, ou ainda com implantação de equipamento público.

§ 1º Toda intenção de transferência do potencial construtivo estará sujeita à apreciação do Conselho de Desenvolvimento Urbano, que deverá se manifestar quanto à conveniência e oportunidade da operação, considerando o interesse público na preservação ou na destinação social do imóvel ofertado.

§ 2º O potencial construtivo transferível será medido em metros quadrados e corresponderá, em regra, ao produto da área do terreno onde se localiza o imóvel preservado ou de interesse público pelo coeficiente de aproveitamento básico, definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo para a respectiva zona, deduzida a área já computável efetivamente edificada.

§ 3º O Município poderá autorizar acréscimos ou bônus ao potencial transferível, como forma de incentivo à preservação ambiental, patrimonial ou à destinação social do imóvel, desde que expressamente previstos em legislação urbanística complementar e devidamente justificados em parecer técnico do Conselho de Desenvolvimento Urbano.

§ 4º No caso de doação ao Poder Público, de imóvel considerado de interesse para preservação, para a regularização fundiária ou para a implantação de equipamento público, será concedido ao doador um prêmio de 50% sobre o direito de construir inerente ao imóvel doado.

Art. 21. O potencial construtivo a ser transferido será objeto de Certificado de Potencial Construtivo, emitido pelo Município, explicitando a área construída a ser transferida e o prazo de validade, que será de cinco anos improrrogáveis.

§ 1º A validade do certificado de que trata o caput do presente artigo será condicionada à averbação do cancelamento do direito de construir na matrícula imobiliária do imóvel original.

§ 2º O certificado de que trata o caput do presente artigo poderá ser objeto de livre negociação, sendo o potencial construtivo aproveitado pelo eventual adquirente nas mesmas condições estabelecidas no Capítulo IV da presente lei.

Art. 22. É permitido o aumento do potencial construtivo em todos os imóveis do município, excetuando-se aqueles previstos no Art. 20 desta lei, sendo também admitida a dilatação da altura e do coeficiente de aproveitamento, conforme regulamentação específica.

Seção IV

Do Direito De Preempção

Art. 23. Fica instituído, no território do Município de Paulo Frontin, o direito de preempção em favor do Poder Público Municipal, conferindo-lhe preferência para aquisição de imóveis urbanos localizados em áreas previamente definidas por lei municipal específica, sempre nas mesmas condições oferecidas a terceiros quanto ao preço, forma e prazo.

§ 1º O direito de preempção poderá ser exercido sempre que o imóvel for necessário à realização de objetivos de interesse público, especialmente os seguintes:

I – Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – Criação de áreas verdes e espaços públicos de lazer;

III – Regularização fundiária de interesse social;

IV – Execução de programas e projetos habitacionais;

V – Promoção da mobilidade urbana e da infraestrutura viária;

VI – Proteção e valorização do patrimônio cultural, histórico, arquitetônico e ambiental;

VII – Constituição de reserva fundiária para planejamento e ordenamento territorial;

VIII – Direcionamento da expansão urbana sustentável.

§ 2º A delimitação das áreas sujeitas ao direito de preempção será realizada por lei municipal específica, com base em estudos técnicos fundamentados, devidamente justificados pelo Poder Executivo.

§ 3º Os proprietários de imóveis situados em áreas declaradas sujeitas ao direito de preempção deverão notificar por escrito a Prefeitura Municipal, previamente à alienação, informando:

I – A intenção de venda;

II – As condições integrais da proposta recebida, incluindo o preço, forma de pagamento e eventuais encargos.

§ 4º O Município terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação, para manifestar-se expressamente quanto ao exercício da preferência e iniciar os trâmites de aquisição.

§ 5º O não exercício do direito de preempção no prazo legal não implica renúncia, podendo ser exercido novamente em futuras propostas de alienação, desde que perdure a delimitação da área.

§ 6º A aquisição do imóvel pelo Município, quando exercido o direito de preempção, será realizada mediante escritura pública, sendo dispensada licitação, nos termos da Lei ou da legislação vigente à época da aquisição.

Seção V

Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 24. Considera-se regularização fundiária o conjunto de procedimentos visando à integração das áreas públicas ou particulares ocupadas irregularmente por população de baixa renda, nos termos dos arts. 9º a 14 da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), da Medida Provisória 2.220/2001 e da Lei Federal 13.465/2017, bem como suas regulamentações, especialmente as REURB-S e REURB-E.

Art. 25. O Município prestará apoio à usucapião urbana especial instituída pelos arts. 9º a 14 da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e conforme a Lei 13.465/2017, através da prestação gratuita dos serviços de levantamento topográfico, cadastramento social, determinação da idade da ocupação, incluindo as sucessões havidas nas parcelas, elaboração de plano de urbanização ou reurbanização e assistência jurídica, aos ocupantes que cumprirem os requisitos constantes do art. 9º da Lei Federal 10.257/2001 e das mencionadas regulamentações.

Art. 26. O Município providenciará, pela via administrativa, a regularização das ocupações irregulares existentes em áreas públicas municipais, excetuadas aquelas em situação de risco, nas condições da Medida Provisória 2.220/2001 e da Lei 13.465/2017, através da prestação gratuita dos serviços de levantamento topográfico, cadastramento social, determinação da idade da ocupação, incluindo as sucessões havidas nas parcelas, elaboração de plano de urbanização ou reurbanização e assistência administrativa, aos ocupantes que cumprirem os requisitos constantes do art. 1º da Medida Provisória 2.220/2001 e os critérios das REURB-S e REURB-E.

Art. 27. É vedado apoiar usucapião ou providenciar regularização administrativa em área onde a ocupação possa acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, bem como nos casos em que a ocupação estiver situada sobre área de uso comum do povo, área destinada a projeto de urbanização, área de interesse da defesa nacional, área de interesse para preservação ambiental e proteção dos ecossistemas naturais, área reservada a represas e obras congêneres e área de vias de comunicação.

§ 1º Nas hipóteses citadas no caput do presente artigo, providenciará o Município a regularização em local distinto do originalmente ocupado, situado a não mais de 1000m do local de origem, podendo tal distância ser aumentada em até 50% mediante autorização especial do Conselho de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º Poderá o Município, para fins de exercício da regularização fundiária em local diverso da ocupação original, utilizar, após o competente processo de desafetação, a ser aprovado pela Câmara Municipal, áreas públicas superabundantes, assim entendidas como aquelas situadas em uma dada macrozona urbana na qual todos os equipamentos públicos listados no Quadro 04 do art. 10 da Lei do Plano Diretor Municipal já estejam implantados ou que haja reserva de área para os mesmos, respeitadas as distâncias máximas de acessibilidade de cada equipamento.

Seção VI

Da Regularização Fundiária Rural

Art. 28. O Município de Paulo Frontin instituirá programa de regularização fundiária em zona rural, através do apoio à usucapião ordinária, mediante a prestação gratuita dos serviços de levantamento topográfico, cadastramento social, determinação da idade da ocupação, incluindo as sucessões havidas nas parcelas, e assistência jurídica, para agricultores familiares ocupantes de áreas não superiores a 5 hectares, cuja renda per capita seja inferior a 3/4 do salário-mínimo, que possam comprovar permanência no local no tempo estatuído pelo Código Civil e pelo Código de Processo Civil.

Parágrafo único. Mediante lei especial, os serviços constantes do caput do presente artigo poderão ser prestados a agricultores familiares com áreas ou com rendas superiores às consignadas, mediante o pagamento de uma fração de seu custo, a ser especificada no respectivo diploma legal, observando-se as diretrizes da Lei 13.465/2017 e suas regulamentações.

Seção VII

Das Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 29. O Poder Executivo fica autorizado a estabelecer por decreto, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Municipal, Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) dentro do quadro urbano e dos quadros peri-urbanos do município, para a regularização fundiária das ocupações espontâneas existentes para a implantação de conjuntos de habitação social, a serem implantados por entidade do Poder Público federal, estadual e/ou municipal e por entidades não-governamentais sem finalidade lucrativa.

§ 1º As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) somente serão decretadas em porções devidamente delimitadas.

§ 2º Nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) que forem instituídas para a regularização fundiária de ocupações espontâneas existentes, prevalecerão apenas as dimensões mínimas constantes da Lei Federal 6.766/1979 ou outra que vier a sucedê-la, decretando-se, após manifestação do Conselho de Desenvolvimento Urbano, as dimensões mínimas para as vias locais, bem como recuos frontais, laterais e de fundos.

§ 3º Nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) que forem instituídas para a implantação de conjuntos habitacionais de interesse social, a área e a testada mínima dos lotes poderão ser reduzidos para 50% daquelas estabelecidas para a zona Z1, pela Lei de Regulação do Uso e Ocupação do Solo Municipal, mantidas as exigências relativas a coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de impermeabilização, recuos e altura máxima.

Quadro Modelo – Parâmetros Urbanísticos das ZEIS				
Parâmetro	ZEIS 1 (Área consolidada)	ZEIS 2 (Vazios urbanos)	ZEIS 3 (Reurbanização)	ZEIS 4 (Áreas privadas)
Uso predominante	Habitação de interesse social (HIS)	HIS e equipamentos públicos	HIS e urbanização	HIS e HMP (Habitação de Mercado Popular)
Taxa de ocupação máxima (%)	70%	60%	80%	50–60%
Coeficiente de aproveitamento básico	1	1	1,5	1
Coeficiente de aproveitamento máximo	2	2	2,5	2
Altura máxima (nº de pavimentos)	4 pavimentos	4 pavimentos	4 pavimentos	4 pavimentos
Recuo frontal mínimo	1,5 m	3,0 m	1,5 m	3,0 m
Recuo lateral/fundos	1,5 m (ou conforme norma)	2,0 m	1,5 m	2,0 m
Densidade máxima (habitações/ha)	100 a 250	250	300	150–200
Área mínima do lote	125 m²	150 m²	125 m²	150 m²
Frente mínima do lote	5 m	6 m	5 m	6 m
Estacionamento	1 vaga por unidade (opcional ou flexível em HIS)	1 vaga/unidade	Flexível	1 vaga/unidade
Obrigatoriedade de HIS (%)	100%	≥ 60%	≥ 60%	≥ 50%

ZEIS 1:	Favelas e loteamentos irregulares consolidados – foco na urbanização e regularização fundiária.
ZEIS 2:	Terrenos públicos ou vazios urbanos com potencial para habitação social.
ZEIS 3:	Áreas com necessidade de urbanização e produção habitacional.
ZEIS 4:	Terrenos privados, permitindo HMP com obrigatoriedade de inclusão de HIS.

Art. 30. Ficam estabelecidas no Município de Paulo Frontin as seguintes Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, destinadas a promover a inclusão urbana, a regularização fundiária e a produção habitacional de interesse social, divididas em duas categorias:

I – ZEIS 1 – Áreas consolidadas: Engloba favelas, loteamentos irregulares ou clandestinos consolidados, cujos parâmetros urbanísticos deverão respeitar as características físicas e socioespaciais existentes, observando obrigatoriamente:

a) o afastamento mínimo de 1,5 m para aberturas, de forma a garantir condições adequadas de iluminação natural;

b) a implantação prioritária de programas e projetos de urbanização, regularização fundiária e melhoria habitacional, incluindo infraestrutura básica, saneamento, drenagem, pavimentação, equipamentos comunitários e áreas de lazer.

II – ZEIS 2 – Áreas destinadas a novos empreendimentos de interesse social: Compreende terrenos públicos ou privados destinados à implantação de habitação de interesse social (HIS), devendo atender aos seguintes requisitos:

a) limite máximo de 3 (três) pavimentos, visando assegurar a compatibilidade com a infraestrutura local e evitar adensamentos excessivos;

b) observância do tamanho mínimo dos lotes e dos recuos obrigatórios, definidos em legislação específica, de forma a prevenir a formação de moradias insalubres ou de novos assentamentos informais;

c) previsão de áreas comuns, circulação e espaços de convivência, incentivando a integração social e a qualidade urbana.

Parágrafo único. A legislação urbanística específica poderá estabelecer incentivos para a produção de HIS nessas zonas, bem como parâmetros complementares de parcelamento, uso e ocupação do solo, sempre respeitando as diretrizes do Plano Diretor. O poder público priorizará investimentos e ações integradas nas ZEIS, com vistas à promoção da função social da propriedade e a redução das desigualdades socioespaciais no Município.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 31. Nos termos do que autoriza o § 10, do artigo 4º da Lei Federal nº 12.651/2012, com relação dada pela Lei Federal nº 14.285/2021, as faixas marginais das áreas de preservação permanente de cursos d’água localizados em áreas urbanas consolidadas do Município de Paulo Frontin, poderão ter seus tamanhos reduzidos, mediante a aprovação de lei municipal específica.

Art. 31. A presente lei entrará em vigor noventa dias após a sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Paulo Frontin, 12 de novembro de 2025.

IRENEU INÁCIO ZACHARIAS
Prefeito Municipal

Publicado por:
Daiane Aparecida Turkot
Código Identificador:DBF561CB

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná no dia 13/11/2025. Edição 3406
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/amp/>