



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

PARECER nº 001/2022

De: Consultoria Jurídica

Para: Relatoria

Ref.: PLC 35/2021 - Parcelamento do Solo para fins urbanos de Foz do Iguaçu

I - DA CONSULTA

Trata-se de consulta formulada pela digna relatoria da Comissão de Legislação, Justiça e Redação desta casa, acerca de projeto de lei complementar (PLC nº35/2021), de autoria do ilustre prefeito municipal, que propõe o parcelamento do solo para fins urbanos neste Município de Foz do Iguaçu.

Anexado ao procedimento segue a Mensagem nº088/2021, assinada pelo digno autor.

Com despacho da eminentíssima relatoria, vem o expediente para exame deste departamento jurídico, "sob o aspecto técnico, não meritório" (artigo 158, do RICMFI).

II - DAS CONSIDERAÇÕES

2.1 FORMA DO PROCEDIMENTO – LEGITIMIDADE

Inicialmente, lembramos que se mostra adequada a forma de encaminhamento da iniciativa através de projeto de lei complementar, tendo em vista a proposta visar uma das hipóteses do artigo 47, da Lei Orgânica Municipal:

*Art.47. São Objeto de Leis Complementares as seguintes matérias:
(...)
V - Código de Parcelamento do Solo;
(...)*
Parágrafo único. As leis complementares exigem para a sua aprovação o voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara. Destacamos



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

A proposta também se mostra regular quanto à legitimidade, uma vez que se origina do chefe do executivo local, que, por sua vez, possui competência para propor ao legislativo regras e eventuais mudanças relacionadas à estrutura do ambiente urbano, no caso específico do projeto, o parcelamento do solo da cidade.

A legislação local também reconhece competência legislativa privativa ao mandatário municipal através da previsão no artigo 62, inciso III, da Lei Orgânica local.

Já quanto à legitimidade municipal, deve-se observar, por oportuno, que há ampla e segura capacidade para os municípios tratarem da matéria, uma vez que no conteúdo do projeto há incontestável predominância do interesse local, questão que, nos termos do artigo 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal, autoriza os municípios a elaborar legislação própria para normatizar as questões que dizem respeito ao seu próprio interesse:

Art.30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;
(...)

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano; Destacamos

Considerando tais questões, portanto, dúvidas não haveria quanto à legitimidade local para iniciar o presente procedimento legislativo sobre a matéria proposta.

2.2 DO PARCELAMENTO DO SOLO

A legislação sobre parcelamento urbano se justifica pela necessidade de se traçar regras para o fim de se regulamentar como pode ser feita a **divisão da terra** na cidade, seus limites, extensão e forma de ocupação das áreas urbanas com vistas a evitar-se que, com o seu crescimento, tenhamos a ocupação desordenada do solo, com os indesejáveis vazios e/ou concentrações urbanas.

Na prática, a legislação sobre o parcelamento do solo regulamenta a forma que serão admitidos os loteamentos, arruamentos e fracionamentos na área urbana.



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

Institucionalmente, as normas de parcelamento do solo também visam estabelecer regras para a limitação da ocupação de áreas públicas e de conservação ambiental, questões que, infelizmente, são muito comuns, incluindo esta cidade de Foz do Iguaçu, município de fronteira, limítrofe com outros dois países.

Sobre o assunto, na legislação superior, como vimos acima, a Constituição Federal preconiza normas de cunho geral acerca do parcelamento do solo, reconhecendo aos municípios a legitimidade para normatizar a matéria. Por sua vez, na legislação infraconstitucional encontramos a Lei nº 6.766/79, que regulamentou a matéria do parcelamento do solo. Esta, basicamente, nos diz que o parcelamento do solo envolve duas figuras básicas: o **loteamento** e o **desmembramento**, institutos que vêm previstos no artigo 2º, da Lei nº 6766/79.

Esta seria, basicamente, a legislação a ser observada pelas propostas que versam sobre a divisão da terra em áreas urbanas.

2.3 DO CONTEÚDO PROPOSTO

O exame deste projeto de lei complementar (PLC nº 35/2021) contém 74 artigos, estruturados em catorze capítulos com vistas a estabelecer regras sobre a ocupação da área urbana da cidade.

Para realizar seu intento, o projeto propõe conjunto de normas específicas relacionadas à divisão do solo urbano, ora definindo a terminologia técnica, ora estabelecendo o que poderá e o que não poderá ser objeto de parcelamento ou desmembramento, além de preconizar regras particulares a serem aplicadas a cada forma de divisão do solo urbano, no caso, os loteamentos, arruamentos etc.

O Capítulo II define os termos utilizados pelo projeto de lei em exame, questão necessária para uma lei que se propõe regulamentar determinada matéria.

Examinando o seu mérito, podemos concluir pela inexistência de ilegalidades, eis que não foram encontradas normas a denotar eventual ilegalidade.



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

O Capítulo III traçou os casos em que mostraria possível o parcelamento do solo.

As vedações do artigo 5º, do projeto, estão em sintonia com as vedações do artigo 3º, da Lei 6766/79, que admite o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, proibindo o parcelamento em terrenos alagadiços, sujeitos a inundações, que tenham material nocivo à saúde pública etc. O artigo 5º também impossibilita o parcelamento de áreas de preservação definidas pelo Código Florestal - Resolução nº303/02, do CONAMA.

Merece registro também que a largura das vias para pedestres se encontra de acordo com o que estabelece o inciso V, letra a, do artigo 6º, da LC 285/18.

Por outro lado, observa-se que, como a própria Mensagem nº88/2021 informa, o PLC nº35/2021 também visa à adequação à legislação municipal congênere, ora estabelecida pela Lei de Zoneamento e Uso do Solo (Lei Complementar nº276/17), e pelo Plano Diretor de Foz do Iguaçu (LC nº271/2017).

No Capítulo III, merece ser lembrada a capacidade do município para admitir empreendimentos com "parâmetros urbanísticos diferenciados" (§2º, art.4º), uma vez que este departamento entende que a matéria se mostra abrangida pelo artigo 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal.

O Capítulo IV aborda as regras para admissão de projetos de loteamentos, através do estabelecimento dos seus requisitos mínimos, enquanto que o Capítulo VI define as normas para os arruamentos respectivos.

No capítulo V o PLC reuniu as regras que deverão ser observadas para aprovação dos empreendimentos imobiliários.

O Capítulo VI versa sobre as diretrizes para o arruamento.

Os Capítulos VII e VIII tratam da análise e exigências para aprovação dos projetos de loteamento e arruamento.

Em termos gerais, esta é a estrutura do presente projeto relacionado ao parcelamento do solo.



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

Objetivamente, deve-se dizer que não foram observadas irregularidades a serem apontadas nesta peça jurídica.

2.4 AUDIÊNCIA PÚBLICA

Pela sua natureza, percebe-se o quanto complexas são suas normas, uma vez que congregam, de forma ampla, elementos técnicos, político e administrativos relacionadas à forma com que trata-se o ambiente urbano para as próximas gerações. A questão, por isso, torna a matéria relevante a exigir dos parlamentares a realização de audiência pública para melhor qualificação do tema na comunidade, não só por medida legal, mas também pela questão de envolver complexidade de áreas de interesse na formulação do presente projeto: técnicos, empreendedores, administradores, empresários e comunidade em geral, para que os problemas de ocupação do solo sejam melhor encaminhados pelo Poder Público no futuro.

Conforme vem disposto no artigo 90, inciso V, da Lei Orgânica local, deve-se entender pela necessidade da realização de audiência pública para discussão e debate na comunidade sobre a presente proposta legislativa; no entanto, em virtude do período de pandemia que o município enfrenta, o que dificulta a reunião e participação da população em eventos públicos presenciais, além do aspecto abstrato da presente legislação, se poderia entender também como razoável a realização evento de maneira virtual.

Feitas as ponderações acima constantes, e ausente infrações às normas de cunho formal e material neste projeto, parece-nos indubidosa a legalidade da iniciativa.

III - DA CONCLUSÃO

Dito isto, conclui-se a digna relatoria, da Comissão de Legislação, Justiça e Redação da CMFI, que o presente PLC nº 35/2021 se mostra legal em sua forma e conteúdo, eis que observa as normas legais vigentes sobre o tema que aborda (divisão da terra/parcelamento do solo urbano), em especial o artigo 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal, artigo 62, III, da LOM, além da Lei Federal nº 6766/79, que regulamentou o parcelamento do solo urbano no país.



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

Conforme vem disposto no artigo 90, inciso V, da Lei Orgânica local, deve-se entender pela necessidade da realização de audiência pública - em evento virtual ou não.

A aprovação do presente PLC irá revogar a LC nº 285/18, embora não citado na ementa do projeto.

É o parecer.

Foz do Iguaçu, 06 de janeiro de 2022.

José Reus dos Santos
Consultor Jurídico VII
Matr.º 200866