



# Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

## C O M I S S Ã O   M I S T A

### P A R E C E R

Vem para análise e parecer desta Comissão, o Substitutivo SAPL nº 7/2022 ao Projeto de Lei Complementar nº 35/2021, de autoria do Prefeito Municipal, que “*Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Foz do Iguaçu e fixa normas, para o Desmembramento, Loteamento, Loteamento de Acesso Controlado, Condomínio Horizontal Fechado, Denominação, Caracterização e Unificação de terrenos no Município*”.

Conforme Mensagem nº 88/2021, a Proposta visa a revisão e modernização dos parâmetros para o uso e ocupação do solo, objetivando o crescimento ordenado e sustentável da cidade, corrigindo deficiências e mitigando problemas futuros, promovendo as adequações necessárias para que o crescimento da cidade respeite os aspectos sociais, urbanísticos, culturais e ambientais que lhe são peculiares.

Ademais, informa a Mensagem, que o Projeto tem por escopo realizar adequações de conceitos com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro 1979, e com o Estatuto das Cidades - Lei Federal nº 10.257, 10 de julho de 2001 e suas alterações, no que dispõem sobre o Parcelamento do Solo Urbano; promover atualizações de normas técnicas, bem como, compatibilizar com matérias tratadas em outras Leis Municipais que sofreram alterações recentes, como a Lei Complementar nº 338, de 14 de dezembro de 2020, que dispõe sobre o Sistema Viário Básico e a Lei Complementar nº 276, de 6 de novembro de 2017, que dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Ressalta o Poder Executivo, que o Projeto foi submetido ao Grupo Técnico Permanente - GTP - para implementação do Plano Diretor Municipal – PDM, instituído pelo Decreto nº 28.304/2020, bem como, ao Conselho da Cidade de Foz do Iguaçu – CONCIDADES/FOZ, Decreto nº 29.647/2021, garantindo o respaldo técnico e a participação de órgãos e entidades da sociedade civil.

A Matéria foi objeto de análise pela Consultoria Jurídica, cujo parecer transcrevemos parcialmente:



# Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

"..."

Tecnicamente, em primeiro lugar, deve-se dizer que a forma de encaminhamento da iniciativa através de projeto de lei complementar se mostra adequada.

..."

O projeto também é dotado de legitimidade.

O artigo 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal, autoriza os municípios a elaborar legislação própria para regular o ordenamento territorial e normatizar as questões que dizem respeito ao seu próprio interesse:

..."

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

..."

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

..."

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 regulamenta a matéria, estabelecendo duas formas básicas de parcelamento do solo: o loteamento e o desmembramento, institutos que se encontram previstos no artigo 2º, da Lei nº 6766/79.



# Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

...

O exame deste projeto de lei complementar (Substitutivo ao PLC nº 35/2021) nos mostra que ele contém 85 artigos, estruturados em treze capítulos com vistas, que estabelecem regras sobre a ocupação da área urbana. Para realizar tal intento, o projeto propôs conjunto de normas específicas relacionadas à divisão do solo, ora definindo a terminologia técnica, ora estabelecendo o que poderá ou não ser objeto de parcelamento ou desmembramento, além de preconizar regras a serem aplicadas a cada forma de divisão do solo urbano, no caso, loteamentos, arruamentos, lotes, vias, condomínios etc.

O Capítulo II definiu os termos utilizados pelo projeto de lei em exame.

O Capítulo III estabeleceu quais os casos em que se mostra possível o parcelamento do solo.

Deve ser observado que 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 nº 303/02, do CONAMA.

...

Observa-se concordância do texto proposto com o regramento do Plano Diretor da cidade - O próprio texto do artigo 4º, caput, reconhece que o parcelamento se dará dentro da área urbana já estabelecida no Plano Diretor de Foz do Iguaçu.

Ainda no Capítulo III (§2º, art.4º), merece ser lembrada a capacidade do município para admitir empreendimentos com "parâmetros urbanísticos diferenciados", cuja matéria se encontra sob o abrigo do artigo 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal.

Sobre a possibilidade de previsão de exceção para as moradias sociais, é importante referir que a vigente





# Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

Lei de Zoneamento de Foz do Iguaçu (LC nº276/2017) prevê a possibilidade de existência de tratamento legal diferenciado para essa modalidade de construção, questão que vem explicitamente disposta no artigo 27:

...

Não obstante, a Lei Federal nº 6.766/79 possui regramento que excepciona as dimensões construtivas às moradias de "interesse social" (art.4º). Portanto, dúvidas não há quanto à legalidade do município estabelecer regramento diferenciado às construções destinadas à população de baixa renda, ao que deve se somar o texto constitucional, quando, em seu artigo 182, estabelece que a política urbana do país deve se orientar pelo princípio da função social das cidades.

Além dos fundamentos legais acima, também a Constituição Estadual paranaense prevê a possibilidade de destinação especial para edificações de cunho social:

...

Nestas condições, pode-se dizer com tranquilidade que se mostra possível a previsão no texto legal do tratamento diferenciado para as construções populares.

O Capítulo IV aborda as regras para admissão de projetos de loteamentos, através do estabelecimento de requisitos mínimos.

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

O Capítulo VI versa sobre as diretrizes para o arruamento e loteamentos.

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



# Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

Mais adiante, nos Capítulos IX e X temos as modificações no projeto de arruamento e loteamento, respectivamente.

Por último, no Capítulo XI, há previsão de regras para as hipóteses de desmembramento e unificação nos projetos da área.

Em termos gerais, esta é a estrutura do presente substitutivo relacionado ao parcelamento do solo urbano da cidade.

Objetivamente, deve-se dizer que o conteúdo proposto não apresenta irregularidades, eis que não foram encontradas normas a denotar eventual desconformidade com a legislação superior sobre o tema.

...

Nos termos da vigente legislação sobre a matéria, todos os projetos de planejamento e ocupação do solo devem ser acompanhados pela comunidade. Esta garantia exige, na prática, que seja realizada audiência pública previamente à tramitação do projeto de lei competente, em razão do que dispõe a Lei Orgânica Municipal de Foz do Iguaçu, artigo 90, inciso V:

...

A participação da comunidade na formulação da política urbana também vem prevista na Lei de Zoneamento da cidade, o que pode ser conferido através do artigo 1º, inciso XV, da LC nº276/2017:

...

Por oportuno, deve-se advertir que os tribunais do país encaram a participação popular na discussão das propostas sobre políticas de desenvolvimento urbano como princípio *sine qua non* para a validade de propostas nesse sentido.

...

Para fins de atendimento da legislação pertinente, a audiência pública restou efetivamente realizada,

As assinaturas são feitas em azul escrito, possivelmente em tinta. Elas estão dispostas horizontalmente e parecem ser assinaturas de pessoas envolvidas no processo. A mais longa e complexa é a da esquerda, que parece ser a de um vereador ou autoridade local. As outras são mais curtas e simples.



# Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

o que pode ser conferido através da publicação na rede mundial de computadores.

...

A questão da necessidade da realização da audiência pública prévia, portanto, mostra-se resolvida.

...

Dito isto, conclui este departamento à relatoria competente, que o presente Substitutivo nº 07/22 ao Projeto de Lei Complementar nº 05/2021 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.

Para fins de atendimento legal (Lei Orgânica Municipal de Foz do Iguaçu, artigo 90, inciso V), a audiência pública restou efetivamente realizada, o que pode ser conferido através do material disponibilizado na rede mundial de computadores.

..."

Cite-se que durante o trâmite da Propositura original, foi realizada Audiência Pública, no Plenário desta Casa, no dia 14 de janeiro, para explanação do Projeto, de acordo com o Art. 29, XII da Constituição Federal e Art. 2º, II da Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade, bem como, o Art. 90 da Lei Orgânica Municipal.

Abertos os trabalhos, a Vice-Presidente da Comissão Mista, Vereadora Anice Gazzaoui passou a palavra ao Secretário de Planejamento e Captação de Recursos, Leandro Teixeira Costa, que ressaltou a importância da atualização da legislação vigente, destacando algumas alterações que serão realizadas e atendidas com a Proposta.

Após, usou a palavra o Sr. Marduc Antipas Gonçalves Rodrigues, Servidor da Diretoria de Uso e Ocupação do Solo Urbano da Prefeitura Municipal de Foz do Iguaçu, que fez uma apresentação geral das alterações propostas.



# Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

Na sequência foi oportunizada a participação dos presentes e inscritos para o uso da palavra com observações e questionamentos.

Diante do exposto, após a análise da Matéria e em vista das considerações jurídicas apresentadas, esta Comissão se manifesta favorável à aprovação do Substitutivo SAPL nº 7/2022 ao Projeto de Lei Complementar nº 35/2021, apresentando duas Emendas.

Sala das Comissões, 19 de abril de 2022.

**Valdir de Souza (Maninho)**  
Presidente/Relator

**Anice Gazzoui**  
Vice-Presidente

**Protetora Carol Dedonatti**  
Membro

/DV

**Alex Meyer**  
Membro

**Edivaldo Alcântara**  
Membro