



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

COMISSÃO MISTA

PARECER

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.

[Handwritten signatures in blue ink]



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 nº 276/2017) 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,



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

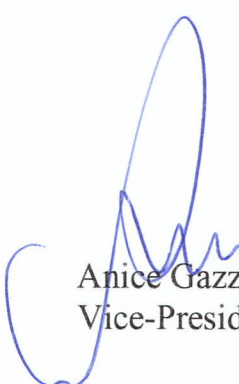
Na sequência foi oportunizada a participação dos presentes e inscritos para o uso da palavra com observações e questionamentos.

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 Gazzaoui
Vice-Presidente

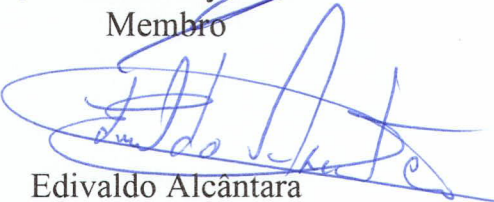


Protetora Carol Dedonatti
Membro

/DV



Alex Meyer
Membro



Edivaldo Alcântara
Membro