



PARECER JURÍDICO Nº 029/2024 - I

Ementa: Análise sobre a viabilidade jurídica do Projeto de Lei Complementar nº 03/2024 de autoria do Executivo Municipal que visa alterar a Lei Complementar nº 01/2008, de 02 de janeiro de 2008, que instituiu o Código Urbanístico do Município de Guaíra, Estado do Paraná. Possibilidade com emenda. Parecer não vinculativo.

A Comissão de Constituição, Legislação e Justiça da Câmara Municipal de Guaíra PR, através de seu Presidente o Vereador Raufi Edson Franco Pedroso, solicita parecer jurídico sobre a viabilidade jurídica do Projeto de Lei Complementar nº 03/2024, de iniciativa do Poder Executivo Municipal, cuja ementa está assim descrita: *“altera a Lei Complementar nº 01/2008, de 02 de janeiro de 2008, que instituiu o Código Urbanístico do Município de Guaíra, Estado do Paraná.”*

Trata-se de Projeto de Lei de Iniciativa do Executivo Municipal visando a alteração do Código Urbanístico do Município de Guaíra para viabilizar a implantação de empreendimentos habitacionais de caráter social, a serem desenvolvidos, exclusivamente, em Zona Especial de Interesse Social para Regularização e Produção de Moradia – ZEIS e ainda adicionar previsão de opções para caucionamento das obras de empreendimentos habitacionais de cunho social, vez que o caucionamento de lotes da maneira vigente, impediria o acesso dos mutuários àquelas unidades com restrições registrais. Detalhes da ação governamental expostos na mensagem.

Colhe-se da justificativa encaminhada com o Projeto de Lei fundamentação e definição de objetivos:

Encaminhamos a Vossa Excelência, para apreciação dessa Câmara de Vereadores, o incluso Projeto de Lei Complementar que propõe alteração na Lei Complementar nº 01/2008, objetivando alteração no Código Urbanístico Municipal, para viabilizar a implantação de empreendimentos habitacionais de caráter social, a serem desenvolvidos, exclusivamente, em Zona Especial de Interesse Social para Regularização e Produção de Moradia – ZEIS.

As principais demandas relacionam-se a alteração da testada mínima de lote em ZEIS que atualmente é de 10 metros para 7,5 metros, condição que proporciona otimização de espaço, e ainda, a possibilidade de execução simultânea de obras de infraestrutura e das unidades habitacionais no empreendimento habitacional de caráter social.

Nesse ponto ressaltamos que a Lei Federal nº 6.766/1979, ao dispor



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER LEGISLATIVO DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA
ESTADO DO PARANÁ



sobre requisitos urbanísticos para Loteamentos, já dispõe em seu artigo 4º, inciso III, como requisito para loteamentos que os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros. Assim, eventual alteração da atual exigência mínima de 10 metros de testada para 7,5 metros, ainda encontra-se superior ao mínimo previsto em legislação federal, razão pela qual não se vislumbra qualquer óbice neste avanço.

Da mesma forma a possibilidade de execução concomitante das obras de infraestrutura e de implantação das unidades habitacionais, não se vislumbra qualquer impedimento de ordem prática, visto que, eventual Certificado e Visto de Conclusão de Obras – CVCO somente será emitido com a conclusão total de todas as obras compromissadas.

Outra alteração proposta, é a previsão de opções para caucionamento das obras de empreendimentos habitacionais de cunho social, vez que o caucionamento de lotes da maneira vigente, impediria o acesso dos mutuários àquelas unidades com restrições registrais. Ressalta-se que todas as alterações ora propostas, referem-se exclusivamente a empreendimentos a serem implementados em Zona Especial de Interesse Social para Regularização e Produção de Moradia – ZEIS.

Dessa forma, justificada a pertinência das modificações ora sugeridas, objetiva-se com esta propositura, garantirmos o avanço na política habitacional de cunho social em nosso Município, o que, inclusive é objeto de demanda junto ao MPPR, conforme inúmeros expedientes já recebidos neste tocante.

Assim, a proposição em 4 (quatro) artigos expressa o intento normativo para análise do colegiado parlamentar.

II – ANÁLISE JURÍDICA

Trata-se, portanto, de Projeto de Lei de iniciativa do Executivo Municipal, cuja finalidade primordial é a alteração do Código Urbanístico do Município de Guaíra, instituído pela Lei Complementar nº 01/2008, de 02 de janeiro de 2008.

Registre-se que se trata de projeto de lei, cujo conteúdo está afeto à competência do Município de Guaíra, tratando-se de matéria atinente ao interesse local naquilo que refere-se ao imóvel a ser utilizado, respeitando-se a previsão contida no artigo 30, inciso VIII, da Constituição da República e quanto à matéria especificamente reafirmada no artigo 20, inciso XXIV, da Lei Orgânica Municipal.

Das Competências Privativas

Art. 20 Compete ao Município:

XXIV - estabelecer normas de edificação, de loteamento, de arruamento e de zoneamento urbano e rural, bem como as limitações urbanísticas, convenientes à ordenação do seu território, observada a lei federal;

Art. 30. – Compete aos Municípios:

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



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER LEGISLATIVO DO MUNICÍPIO DE GUAIRÁ
ESTADO DO PARANÁ



A teor do que prevê o *caput* art. 50, da Lei Orgânica Municipal "A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe a qualquer Vereador ou Comissão da Câmara, ao **Prefeito** e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta lei Orgânica".

Art. 50 A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe a qualquer Vereador ou Comissão da Câmara, ao Prefeito e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Lei Orgânica.

Art. 53 As leis complementares somente serão aprovadas se obtiverem a maioria absoluta dos membros da Câmara Municipal, observados os demais termos de votação das leis ordinárias.

§ 1º São leis complementares as expressamente declaradas nesta Lei Orgânica.

§ 2º Os projetos de lei complementar serão revistos por uma comissão especial da Câmara Municipal.

A finalidade e interesses públicos são evidentes na adequação normativa para viabilização de programas de conjunto habitacional de interesse social, pertencentes a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). Assim estabelecida no próprio Código Urbanístico de Guairá:

Art. 83 As Zonas Especiais de Interesse Social para Regularização e Produção de Moradia são porções do território destinadas, prioritariamente, à regularização fundiária sustentável dos assentamentos habitacionais de baixa renda e à produção de Habitação de Interesse Social - HIS nas áreas vazias, não utilizadas ou subutilizadas.

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

- As ZEIS (zonas especiais de interesse social) ou AEIS (áreas de especial interesse social), são instrumentos urbanísticos que definem regras para o uso e ocupação do solo nessas zonas, configurando-se em áreas da cidade destinadas à moradia popular;
- Decorrem da década de 80, no período da redemocratização, por iniciativa de alguns governos municipais que contavam com forte apoio dos movimentos de moradia e buscavam formas de associar ações de melhoria da infraestrutura em favelas, com a legalização das áreas e garantia da posse da terra aos moradores;
- São uma categoria de zoneamento que permite o estabelecimento de um padrão urbanístico próprio e diferenciado para determinadas áreas da cidade;
- Devem ser criadas por lei municipal ou estar definido no Plano Diretor pois interferem na possibilidade de aproveitamento de uso do solo.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER LEGISLATIVO DO MUNICÍPIO DE GUAIRÁ
ESTADO DO PARANÁ



*Aproveitamos a definição de ZEIS encontrada em Cartilha do Ministério das Cidades, encontrável em:

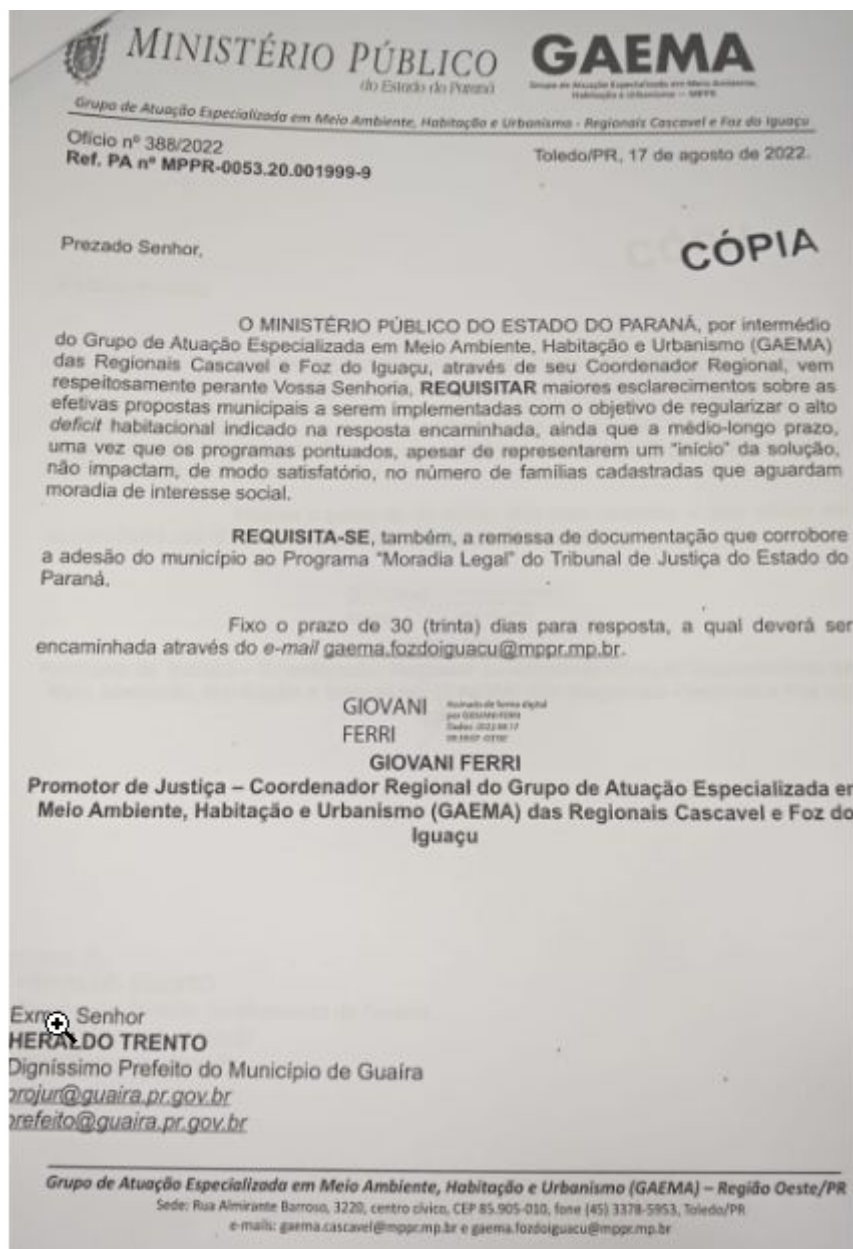


Portal da Câmara dos Deputados

<https://www2.camara.leg.br/evntos-2015/view/PPT> ;

[definições básicas zonas especiais de interesse social - zeis](#)

Tanto urgentes e necessárias as alterações que foram consequentes de solicitação Ministerial, conforme documentos acostados ao projeto:



Nossa Lei Orgânica Municipal estabelece:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER LEGISLATIVO DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA
ESTADO DO PARANÁ



Art. 127 A política do desenvolvimento urbana executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes mediante:

I - acesso à moradia, com a garantia de equipamentos urbanos;

...

IV - direito de propriedade condicionado ao interesse social;

...

VI - direito de construir submetido à função social da propriedade;

Discorre ainda sobre a construções de moradias sociais de maneira central e premente da utilização de seu espaço nos seguintes dispositivos:

Art. 130 O plano diretor, matéria de lei complementar, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana e deverá ser elaborado com a participação das entidades representativas da comunidade.

§ 1º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 2º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em moeda corrente do país.

§ 3º Pode o poder público municipal, nos termos da lei federal e mediante lei incluída no plano diretor, exigir do proprietário do solo urbano não edificado, sub-utilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação, com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente autorizada pelo Senado Federal, com o prazo de resgate de até 10 (dez) anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 131 Incumbe também, ao Município, a construção de moradias



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER LEGISLATIVO DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA
ESTADO DO PARANÁ



populares e a dotação de condições habitacionais e de saneamento básico, utilizando recursos orçamentários próprios ou oriundos de financiamento.

Art. 132 Deverão constar do plano diretor:

I - a instrumentalização do disposto nos artigos anteriores desta seção;

II - as principais atividades econômicas da cidade e seu papel na região;

III - as exigências fundamentais de ordenação urbana;

IV - a urbanização, regularização e titulação das áreas deterioradas, preferencialmente sem remoção dos moradores;

V - o uso e ocupação do solo urbano a serem definidos em lei;

VI - a indicação e caracterização de potencialidades e problemas, com previsões de sua evolução e agravamento.

III – CONCLUSÃO

Assim, não vejo restrições às alterações propostas eis que tendentes a atender o interesse público observado inclusive por órgãos de controle externo como déficit habitacional importante requerendo medidas pontuais e eficientes para ampliação de programas de moradias sociais respeitando-se os princípios programáticos encartados na Lei Orgânica Municipal e Constituição da República.

Formalmente requer modificação por ementa para retirar a duplicidade evidente nos artigos 1º e 2º, reenumerando-se os artigos do projeto e materialmente vejo aptidão para conversão em Lei Complementar.

Quanto à Redação e técnica igualmente apta nos termos da legislação vigente, em especial atendimento à Lei Complementar nº 95/98, que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal, e estabelece normas para a consolidação dos atos normativos que menciona.

Quanto ao mérito tenho que o conteúdo não afeta os balizamentos pátrios legais estando em consonância com os princípios do direito e especialmente aqueles encartados na Constituição Pátria.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER LEGISLATIVO DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA
ESTADO DO PARANÁ



Diante disso entendo não haver óbice a que matéria constante do Projeto de Lei Complementar nº 03/2024 seja convertida de Projeto em Lei, com aprovação pela Comissão de Constituição, Legislação e Justiça da Câmara Municipal de Guairá, por Comissão Especial da Câmara, conforme requer o parágrafo segundo da Lei Orgânica e posteriormente pelo Excelso Plenário desta Casa.

Contudo o parecer restringe-se aos aspectos acima apontados na sua vertente de constitucionalidade e legalidade, tirante os critérios de conveniência e oportunidade a serem avaliados pelos senhores Vereadores membros da Comissão e pelo Plenário. Tal a legitimidade conferida na representação eleitoral e no exercício fundamental do voto parlamentar.

Guairá, datado eletronicamente.

Israel Francisco dos Santos

Advogado Público OAB/PR 32.307 – Matrícula 1036