



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**PODER LEGISLATIVO DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA**  
ESTADO DO PARANÁ



**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 125m<sup>2</sup> (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;**



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 Guaíra:

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 GUAÍRA**  
ESTADO DO PARANÁ

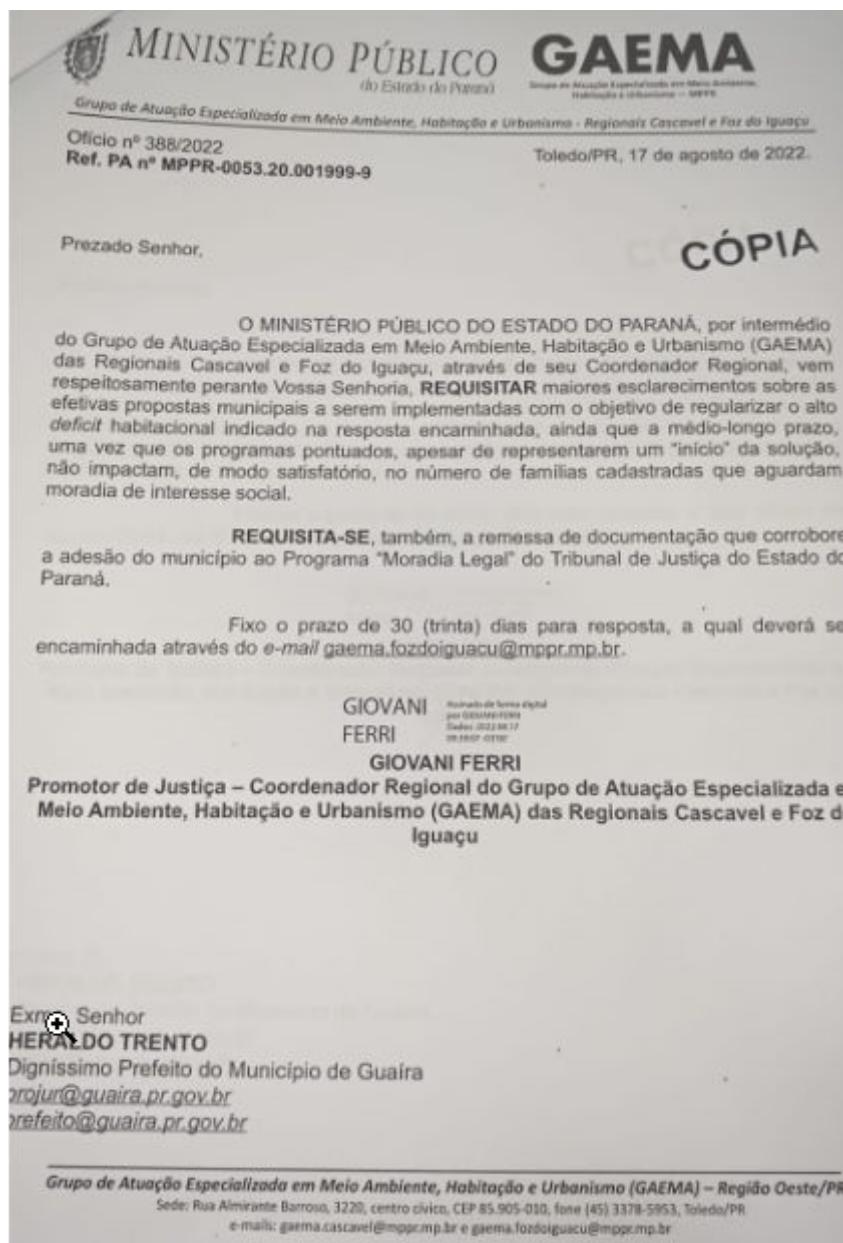


\*Aproveitamos a definição de ZEIS encontrada em Cartilha do Ministério das Cidades, encontrável em:

 Portal da Câmara dos Deputados  
<https://www2.camara.leg.br/eventos-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



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 Guaíra, 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.

Guaíra, datado eletronicamente.

**Israel Francisco dos Santos**  
Advogado PÚBLICO OAB/PR 32.307 – Matrícula 1036