



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
ESTADO DO PARANÁ
EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATO

PROCESSO LEGISLATIVO Nº 257/2022

PROTOCOLO Nº 3105/2022

PROJETO DE LEI 2441/2022

EMENTA: “DISPÕE SOBRE OS INSTRUMENTOS DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC) E DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU), INSTITUÍDA PELA LEI DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA (LEI COMPLEMENTAR Nº 19, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2019)”

INICIATIVA: PREFEITO

PARECER LEGISLATIVO Nº 36/2022

I – DO RELATÓRIO

O Senhor Prefeito encaminha para apreciação, análise, discussão e aprovação deste Legislativo projeto de lei em epígrafe que “Dispõe sobre os instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), instituída pela Lei do Plano Diretor do Município de Araucária (Lei Complementar nº 19, de 26 de dezembro de 2019).”

Em sua mensagem, encaminhada pelo Ofício Gabinete nº 376/2022, fls. 02, o Senhor Prefeito informa que a proposição “regulamenta e estabelece parâmetros para a emissão de concessão pelo Município de Araucária ao proprietário de um imóvel para que possa edificar acima dos coeficientes de aproveitamento básicos estabelecidos pela Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, mediante contrapartida financeira.

Rua Irmã Elizabeth Werka,55 – Jardim Petrópolis – CEP 83704-580 – Araucária-PR- Fone/Fax: (41) 3641-5200



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 16/03/2022 as 11:55:05.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
ESTADO DO PARANÁ
EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATO

Este instrumento urbanístico visa captar recursos financeiros que serão aplicados no ordenamento e direcionamento da ocupação urbana de modo a proporcionar maior adensamento em áreas dotadas de infraestrutura, equipamentos comunitários e serviços públicos”.

Ademais, é importante salientar que, segundo declaração do Senhor Prefeito, “O Projeto foi submetido a 7ª Audiência Pública da Revisão do Plano Diretor, realizada em 16/12/2021, na modalidade presencial e virtual, com a ampla participação da comunidade na sua formulação e discussão, em conformidade com o inciso XII, do art. 29, da Constituição Federal, arts. 150 e 151, da Constituição do Estado do Paraná, arts. 2º e 40 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10257/2001) e art. 196, do Plano Diretor (Lei Complementar nº 19/2019)”.

Após breve relatório passamos à análise jurídica.

II – DA ANÁLISE JURÍDICA

Preliminarmente devemos analisar a iniciativa da presente proposição.

Ao Prefeito compete nos termos do art. 56, III da Lei Orgânica do Município o envio de projetos de lei.

“Art. 56. Ao Prefeito compete:

[...]

III – enviar Projetos de Lei à Câmara Municipal;”

E a competência para dispor sobre o zoneamento, o uso e a ocupação do solo é do Município, pois lhe cabe executar a política urbana, cujo instrumento principal de sua execução é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, conforme dispõe o art. 182 da Constituição Federal:

Rua Irmã Elizabeth Werka,55 – Jardim Petrópolis – CEP 83704-580 – Araucária-PR- Fone/Fax: (41) 3641-5200

Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 16/03/2022 as 11:55:05.





CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
ESTADO DO PARANÁ
EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATO

“Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, 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.”

Dentro do Município, a responsabilidade pela consecução da definição de áreas cabe ao Executivo, em princípio, mais aparelhado tecnicamente para análise do conteúdo técnico de suas regras e em razão dos múltiplos aspectos que trata o plano.

A Lei Orgânica em seu art. 84, trata sobre a política urbana que será executada pelo Poder Público Municipal, de acordo com as diretrizes fixadas no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

“Art. 84. A política de desenvolvimento urbano será executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, tendo como objetivo o desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes.”

A competência dos Municípios em assuntos de Urbanismo é ampla, e decorre do preceito constitucional que lhes assegura autonomia para legislar sobre assuntos de interesse local (art. 30, I).

*“Art. 30. Compete aos Municípios:
I – legislar sobre assuntos de interesse local;”*

E, conforme mandamento constitucional, compete ao ente municipal “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”, de acordo com o art. 30, inciso VIII, e também na Lei Orgânica Municipal em seu art. 5º, VII.

*“Art. 30. Compete aos Municípios:
[...]
VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da*

Rua Irmã Elizabeth Werka,55 – Jardim Petrópolis – CEP 83704-580 – Araucária-PR- Fone/Fax: (41) 3641-5200



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 16/03/2022 as 11:55:05.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
ESTADO DO PARANÁ
EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATO

ocupação do solo urbano;"

"Art. 5º Compete ao Município:

[...]

VII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, instituindo as normas de edificação, de loteamento, arruamento e de zoneamento urbano, fixando as limitações urbanísticas;"

Nesse sentido, Hely Lopes Meirelles ensina:

A competência dos Municípios em assuntos de Urbanismo é ampla, e decorre do preceito constitucional que lhes assegura autonomia para legislar sobre assuntos de interesse local (art. 30, I), promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art.30, VIII) e, ainda, executar a política de desenvolvimento urbano, de acordo com as diretrizes fixadas pela União (art. 182) As atribuições municipais, no campo urbanístico, desdobram-se em dois setores distintos: o da ordenação espacial, que se consubstancia no plano direito e nas normas de uso, parcelamento e ocupação do solo urbano e urbanizável, abrangendo o zoneamento, o loteamento e a composição estética e paisagística da cidade; e o de controle da construção, incidindo sobre o traçado urbano, os equipamentos sociais, até a edificação particular nos seus requisitos estruturais funcionais e estéticos, expressos no Código de Obras e normas complementares.(Direito Municipal Brasileiro. 17ª Edição. Editora Malheiros. p. 560)

Além das previsões constitucionais, a matéria em questão exige a observância das determinações infraconstitucionais pertinentes ao assunto, especificamente, o Estatuto das Cidades, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 que trata desses preceitos constitucionais.

O art. 2º do referido Estatuto assim menciona:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno

Rua Irmã Elizabeth Werka,55 – Jardim Petrópolis – CEP 83704-580 – Araucária-PR- Fone/Fax: (41) 3641-5200



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 16/03/2022 as 11:55:05.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
ESTADO DO PARANÁ
EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATO

desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;*
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;*
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;*
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;*
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;*
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;*
- g) a poluição e a degradação ambiental;*

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área

Rua Irmã Elizabeth Werka,55 – Jardim Petrópolis – CEP 83704-580 – Araucária-PR- Fone/Fax: (41) 3641-5200



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 16/03/2022 as 11:55:05.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
ESTADO DO PARANÁ
EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATO

de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social. (grifamos)

A Lei Complementar nº 19, de 26 de dezembro de 2019, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município, traz previsão sobre o uso e ocupação do solo:

Art. 3º Integram o Plano Diretor, instituído pela presente Lei Complementar, as seguintes Leis:

(...)

II – Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

A norma citada acima, em seu art. 71, prevê que a Outorga Onerosa do
Rua Irmã Elizabeth Werka,55 – Jardim Petrópolis – CEP 83704-580 – Araucária-PR- Fone/Fax: (41) 3641-5200

Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 16/03/2022 as 11:55:05.





CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
ESTADO DO PARANÁ
EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATO

Direito de Construir (OODC) e a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), terão suas condições regulamentadas por lei municipal específica:

“Art. 71. Legislação específica estabelecerá as condições a serem observadas para a OODC e a OOAU, determinando:

I - A fórmula de cálculo para a cobrança;

II - Os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III - A contrapartida do beneficiário;

IV - Estudos técnicos, nos casos necessários; e

V - Procedimentos administrativos necessários. ”.

A Lei Complementar nº 25, de 22 de outubro de 2020, em seus arts. 57, § 4º e 58, § 3º, preveem que no Eixo de Consolidação (ECON) e no Eixo de Centralidade (ECEN) poderá ser aplicada a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC):

Art. 57. [...]

[...]

§ 4º No ECON poderão ser aplicados os instrumentos urbanísticos da Outorga Onerosa do Direito de Construir, da Transferência do Direito de Construir e da Compensação Paisagística, conforme explicitado no Anexo IV, parte integrante desta Lei.

Art. 58. [...]

[...]

§ 3º No ECEN poderão ser aplicados os instrumentos urbanísticos da Transferência do Direito de Construir (TDC), da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Compensação Paisagística, conforme o Anexo IV, parte integrante desta Lei. (grifos nossos)

Ademais, relativo a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), tem-se no art. 6º da Lei Complementar nº 24/2020, que a transformação da área rural definida como Zona de Expansão Urbana (ZEU), em área urbana fica condicionada à OOAU e só poderá ocorrer, segundo o § 3º, assegurada a continuidade e a contiguidade à área urbana existente:

Art. 6º A transformação da área rural definida como Zona de Expansão Urbana (ZEU), em área urbana fica condicionada à Outorga Onerosa de

Rua Irmã Elizabeth Werka,55 – Jardim Petrópolis – CEP 83704-580 – Araucária-PR- Fone/Fax: (41) 3641-5200



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 16/03/2022 as 11:55:05.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
ESTADO DO PARANÁ
EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATO

Alteração de Uso (OOAU).

[...]

§ 3º A transformação da área rural em urbana nas Zonas de Expansão Urbana apenas poderá ocorrer assegurada a continuidade e a contigüidade à área urbana existente.

Cumpre salientar que a referida norma em seu art. 6º, § 2º, preconiza que a possibilidade de transformação da Zona de Expansão Urbana do Núcleo Urbano da Lagoa Grande (ZEU-L), ocorrerá somente após 80% (oitenta por cento) de ocupação da área útil da ZEU-L2 e da ZEU-L1:

Art. 6º A transformação da área rural definida como Zona de Expansão Urbana (ZEU), em área urbana fica condicionada à Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU).

[...]

§ 2º A possibilidade de transformação da ZEU-L3 em área urbana, conforme estabelecido no caput deste artigo, ocorrerá somente após 80% (oitenta por cento) de ocupação da área útil da ZEU-L2 que também ocorrerá somente após 80% (oitenta por cento) de ocupação da área útil da ZEU-L1.

O plano diretor ou norma de igual sentido foram, ou devem ser, examinadas, discutidas e aprovadas com a participação da sociedade, como se observa com a leitura do artigo do Estatuto:

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;(...)

É preciso, portanto, realizar audiência pública, que, aliás, deve ser

Rua Irmã Elizabeth Werka,55 – Jardim Petrópolis – CEP 83704-580 – Araucária-PR- Fone/Fax: (41) 3641-5200

Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 16/03/2022 as 11:55:05.





CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
ESTADO DO PARANÁ
EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATO

observada quando o assunto proposto dispuser sobre interesses específicos da sociedade, bem como quando há dúvida política em relação ao mesmo.

Desta feita, ressaltamos que faz-se presente no Ofício Externo nº 376/2022, fls. 02, a declaração do Executivo de que o Projeto foi submetido a 7ª Audiência Pública da Revisão do Plano Diretor, realizada em 16 de dezembro de 2021, na modalidade presencial e virtual, com ampla participação da comunidade na sua formulação e discussão, em conformidade com o inciso XII do art. 29 da Constituição Federal, arts. 150 e 151 da Constituição Estadual e arts. 2º e 40 do Estatuto da Cidade e art. 196 do Plano Diretor.

Ademais, em consulta eletrônica ao Processo (Processo nº 116686/2021 e código verificador GFNA5QLL), verificamos que constam os seguintes documentos: 1- Relatório do processo 116686/2021; 2-Ofício Externo nº 376/2022; 3-Projeto de Lei nº 2.441/2022; 4-Anexo I.

Insta observar que o presente Projeto de Lei revoga a Lei Municipal nº 3.168, de 04 de outubro de 2017, que “Regulamenta o Instrumento Urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir, Previsto nos Artigos 81, inciso V, e 105 a 110, da Lei Complementar Municipal nº 005, de 06 de Outubro de 2006, que Institui o Plano Diretor, conforme Especifica”.

Destarte, como as normas urbanísticas são evolutivas, os zoneamentos nelas mencionados podem ser alterados, desde que, cumpridos os requisitos essenciais pregados pela gestão democrática das cidades.

Observamos que esta Diretoria realizou a análise preliminar da proposição, ou seja, da competência, e retratamos os trâmites e dispositivos que devem conter a proposição, assim, dispomos às Comissões Competentes, a análise técnica e de seu mérito.

Rua Irmã Elizabeth Werka,55 – Jardim Petrópolis – CEP 83704-580 – Araucária-PR- Fone/Fax: (41) 3641-5200



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 16/03/2022 as 11:55:05.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
ESTADO DO PARANÁ
EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATO

III – DA CONCLUSÃO

Sob o ponto de vista formal a presente proposição está revestida de legalidade, portanto, salvo melhor entendimento pelas Comissões Competentes, e atendidas as recomendações acima, a presente proposição pode seguir trâmite regimental.

Para fins de adequação às determinações contidas na Lei Complementar nº 95/1998 que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, sugerimos a seguinte alteração: “CAPÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS” para “CAPÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.

Diante do previsto no art. 52, I e IV, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Araucária a matéria está no âmbito de competência **das Comissões de Justiça e Redação e Comissão de Obras e Serviços Públicos** as quais caberão lavrar os pareceres ou solicitarem outras informações que entenderem necessárias.

Diretoria Jurídica, 16 de março de 2022.

LEILA MAYUMI KICHISE

OAB/PR Nº 18442

CAMILA ZEBTSCHEK GUERINO

ESTAGIÁRIA DE DIREITO

Rua Irmã Elizabeth Werka,55 – Jardim Petrópolis – CEP 83704-580 – Araucária-PR- Fone/Fax: (41) 3641-5200



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 16/03/2022 as 11:55:05.