



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

PROCESSO LEGISLATIVO Nº 254/2022

PROTOCOLO Nº 3096/2022

PROJETO DE LEI Nº 2437/2022

EMENTA: “REGULAMENTA A LEI COMPLEMENTAR Nº 25, DE 22 DE OUTUBRO DE 2020 E ESTABELECE PARÂMETROS PARA APLICAÇÃO DA COMPENSAÇÃO PAISAGÍSTICA NO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

INICIATIVA: PREFEITO

PARECER LEGISLATIVO Nº 35/2022

I – DO RELATÓRIO

O Senhor Prefeito encaminha para apreciação, análise, discussão e aprovação deste Legislativo projeto de lei em epígrafe que “Regulamenta a Lei Complementar nº 25, de 22 de outubro de 2020 e estabelece parâmetros para aplicação da Compensação Paisagística no Município de Araucária e dá outras providências.”

Em sua mensagem, encaminhada pelo Ofício Externo nº 361/2022, fls. 02, o Senhor Prefeito informa que o presente projeto visa “melhorar a drenagem urbana, minimizar ilhas de calor e qualificar a paisagem urbana de Araucária”.

Após breve relatório passamos à análise jurídica.

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 10:48:33.

Documento de 9 páginas assinado eletronicamente pelo signatário acima, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de Agosto de 2001 e nos termos do Art. 9º, § 1º da Resolução nº 74 de 26 Março de 2020. Para verificar a autenticidade desse documento acesse: <https://e-chronos.com.br/cma/validadoc/#/v=108007&c=B9C3T4>.



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

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:

“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

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 10:48:33.



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

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
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

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 10:48:33.



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

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 consubstanciado 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 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

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 10:48:33.



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

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 complementariedade 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 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,

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 10:48:33.



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

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 Lei Complementar nº 25/2020 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo), por sua vez, prevê em seu art. 127 o que vem a ser a Compensação Paisagística, bem como em seu art. 130 que as exigências da Compensação Paisagística serão regulamentadas e detalhadas por lei municipal específica:

“Art. 127. A Compensação Paisagística corresponde a um conjunto de regras de ocupação dos lotes que busca melhorar a drenagem urbana, minimizar as ilhas de calor e qualificar a paisagem urbana.”

“Art. 130. As exigências da Compensação Paisagística serão regulamentadas e detalhadas por lei municipal específica.”

Importante salientar que o art. 3º do presente projeto encontra-se em conformidade com o art. 128 da Lei Complementar nº 25/2020, no que se refere às Zonas em que a Compensação Paisagística poderá ser aplicada:

*“Art. 128. A Compensação Paisagística é um incentivo construtivo que aumenta o potencial construtivo do lote, o qual poderá ser aplicado apenas em imóveis que se encontram nas seguintes zonas: **Zona de Consolidação Central (ZCC), Zona de Consolidação do Vila Nova***

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 10:48:33.



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

*(ZCVN), Zona de Consolidação do Costeira (ZCCO), Zona Residencial 3 (ZR 3), Eixo de Consolidação (ECON) e Eixo de Centralidade (ECEN), conforme indicado na Tabela do Anexo IV desta Lei.”
(grifamos)*

Ademais, a proposição encontra-se em conformidade com o disposto no art. 129 da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, que prevê que nos processos de utilização da Compensação Paisagística será exigido Cobertura Verde, Parede Verde, Sistema de aproveitamento das águas pluviais, Área com piso semipermeável e Área ajardinada, que correspondem respectivamente as Subseções I, II, III e IV, da Seção I, do presente projeto; e Subseção I, da Seção II, da proposição:

“Art. 129. Nos processos de utilização da Compensação Paisagística para o aumento do potencial construtivo, será exigido:

I - Sistema de aproveitamento das águas pluviais, nos casos não estabelecidos como obrigatórios pelo Código de Obras e Edificações Municipal;

II - Cobertura verde;

III - Parede verde;

IV - Área ajardinada;

V - Área com piso semipermeável.”

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;(...)

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 10:48:33.



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

É preciso, portanto, realizar audiência pública, que, aliás, deve ser 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 361/2022, 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 361/2022; 3-Projeto de Lei nº 2.437/2022; 4-Anexos I e II.

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.

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.

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 10:48:33.



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

A presente proposição está adequada às determinações contidas na Lei Complementar nº 95/1998 que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis.

Diante do previsto no art. 52, I, IV e VI, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Araucária a matéria está no âmbito de competência **das Comissões de Justiça e Redação, Comissão de Obras e Serviços Públicos e Comissão de Saúde e Meio Ambiente** 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 10:48:33.

Documento de 9 páginas assinado eletronicamente pelo signatário acima, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de Agosto de 2001 e nos termos do Art. 9º, § 1º da Resolução nº 74 de 26 Março de 2020. Para verificar a autenticidade desse documento acesse: <https://e-chronos.com.br/cma/validadoc/#/v=108007&c=B9C3T4>.