



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

PROCESSO LEGISLATIVO Nº 255/2022

PROTOCOLO Nº 3098/2022

PROJETO DE LEI Nº 2438/2022

EMENTA: “*DISPÕE SOBRE O INSTRUMENTO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC), INSTITUÍDO PELA LEI DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.*”

INICIATIVA: PREFEITO

PARECER LEGISLATIVO Nº 37/2022

I – DO RELATÓRIO

O Senhor Prefeito encaminha para apreciação, análise, discussão e aprovação deste Legislativo projeto de lei em epígrafe que “Dispõe sobre o instrumento da Transferência do Direito de Construir (TDC), instituído pela Lei do Plano Diretor do Município de Araucária.”

Em sua mensagem, encaminhada pelo Ofício Externo nº 365/2022, fls. 02, o Senhor Prefeito informa que o presente projeto “regulamenta e estabelece parâmetros para expedição de autorização pelo Município para que o proprietário do imóvel urbano, seja privado ou público, exerça totalmente ou em parte o seu direito de construir, em outro local passível de receber potencial construtivo adicional; ou aliene, total ou parcialmente, o seu direito de construir, podendo aplicar em locais onde o coeficiente de aproveitamento máximo do lote o permita”.

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 17/03/2022 as 11:29:41.



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

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



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 17/03/2022 as 11:29:41.



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

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 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

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



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 17/03/2022 as 11:29:41.



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

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 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

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



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 17/03/2022 as 11:29:41.



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

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 polos 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 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;

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



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 17/03/2022 as 11:29:41.



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

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;

Ademais, a referida norma em seu art. 74, prevê no que consiste a transferência do direito de construir, bem como seu art. 75 dispõe que somente serão autorizadas as transferências, caso seu fim corresponda a algum dos pertencentes ao rol do referido artigo:

“Art. 74. A transferência do direito de construir consiste na faculdade do Município de Araucária, mediante lei específica, autorizar o proprietário de imóvel urbano a:

I - Exercer totalmente ou em parte o seu direito de construir, limitado pelo coeficiente de aproveitamento máximo do lote, em outro local passível de receber potencial construtivo adicional;

II - Alienar, total ou parcialmente, o seu direito de construir, mediante escritura pública, que poderá ser aplicado em locais onde o coeficiente de aproveitamento máximo do lote o permita.

Parágrafo único. A lei específica referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.”

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



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 17/03/2022 as 11:29:41.



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

“Art. 75. A transferência do direito de construir, conforme o art. 35 do Estatuto da Cidade, somente será autorizada para os seguintes fins:

- I - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;*
- II - Preservação de lotes situados nos espaços que integram a áreas de proteção e interesse ambiental ou quando o imóvel for considerado de interesse histórico, paisagístico, social ou cultural;*
- III - Atendimento a programas de regularização fundiária voltados à população de baixa renda e à construção de habitação de interesse social.*

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte deste, para os fins previstos nos incisos deste artigo.

§ 2º A transferência de potencial construtivo relativa aos imóveis de interesse sócio-cultural - ambiental poderá ser concedida para construção no próprio imóvel, a título de incentivo construtivo, desde que haja área remanescente para tanto e que respeite o cone no entorno destes bens.”

A Lei Complementar nº 25/2020 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo), por sua vez, prevê em seus arts. 18; 23, § 3º; 24, § 3º; 57, § 4º; 58, § 3º; 64, II e 74, que o instrumento urbanístico da Transferência do Direito de Construir poderá ser aplicado às seguintes áreas: 1-Zona de Conservação Ambiental (ZOCA); 2-Zona Central (ZC); 3-Zona de Consolidação Central (ZCC); 4-Eixo de Consolidação (ECON); 5-Eixo de Centralidade (ECEN); 6-Setor de Interesse Histórico (SIH) .

Dessa maneira, o art. 5º da proposição, encontra-se em conformidade com a referida Lei, em relação às áreas: ZOCA, ZC, ZCC, ECON, ECEN, SIH, contudo as áreas de Unidade de Interesse de Preservação (UIP) e a Área de Preservação Permanente (APP) não estão elencadas na referida lei complementar como instrumento de transferência do direito de construir.

“Art. 18. O instrumento urbanístico da Transferência do Direito de Construir (TDC) será aplicado para os imóveis inseridos na ZOCA e, na aplicação do mesmo, valerão os parâmetros de ocupação condizentes com a Zona Residencial 1 (ZR 1).

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



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 17/03/2022 as 11:29:41.



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

Art. 23. [...]

[...]

*§ 3º Conforme explicitado no Anexo IV, parte integrante desta Lei, **na ZC poderão ser aplicados os instrumentos urbanísticos da Transferência do Direito de Construir (TDC), Operação Urbana Consorciada (OUC) e Compensação Paisagística, de acordo com legislações municipais específicas.***

“Art. 24. [...]

[...]

*§ 3º Conforme explicitado no Anexo IV, parte integrante desta Lei, **na ZCC poderão ser aplicados os instrumentos urbanísticos da Transferência do Direito de Construir (TDC) e da Compensação Paisagística.***

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.***

*Art. 74. **No SIH poderá ser aplicado o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), a Transferência do Direito de Construir (TDC) e o IPTU Progressivo no Tempo nos imóveis não utilizados, não edificados ou subutilizados, uma vez que a região já dispõe de redes de infraestrutura urbana e acessibilidade a serviços públicos e equipamentos comunitários, conforme o Coeficiente de Aproveitamento (CA) mínimo constante na Tabela de Parâmetros de Ocupação, Anexo IV desta Lei.**” (grifos nossos)*

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



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 17/03/2022 as 11:29:41.



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

DESTACAMOS que o Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10257/2001 (art. 35) e o Plano Diretor Municipal (art.75) determinam que a transferência do direito de construir somente será autorizada para os seguintes fins:

Art. 75. A transferência do direito de construir, conforme o art. 35 do Estatuto da Cidade, somente será autorizada para os seguintes fins:

I – Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – Preservação de lotes situados nos espaços que integram a áreas de proteção e interesse ambiental ou quando o imóvel for considerado de interesse histórico, paisagístico, social ou cultural;

III – Atendimento a programas de regularização fundiária voltados à população de baixa renda e à construção de habitação de interesse social.

Dessarte, em nosso entendimento, o art. 6º do Projeto de Lei nº 2438/2022 deveria abranger todas as áreas definidas no art. 5º, para fins de atendimento a Lei Federal nº 10.257/2001 e Lei Complementar nº 19/2019.

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 17/03/2022 as 11:29:41.



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 365/2022, 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 365/2022; 3-Projeto de Lei nº 2.438/2022.

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, CONTUDO, recomendamos que a Comissão de Obras e Serviços Públicos solicite informações, em especial, sobre o art. 6º da presente proposição, após, salvo melhor entendimento pelas Comissões Competentes, a presente proposição pode seguir

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



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 17/03/2022 as 11:29:41.



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

trâmite regimental.

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 e IV, 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** as quais caberão lavrar os pareceres ou solicitarem outras informações que entenderem necessárias.

Diretoria Jurídica, 17 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 17/03/2022 as 11:29:41.