



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

PROCESSO LEGISLATIVO Nº 256/2022

PROTOCOLO Nº 3263/2022

PROJETO DE LEI 2439/2022

EMENTA: “DISPÕE SOBRE AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS, E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS”

INICIATIVA: PREFEITO

PARECER LEGISLATIVO Nº 24/2022

I – DO RELATÓRIO

O Senhor Prefeito encaminha para apreciação, análise, discussão e aprovação deste Legislativo projeto de lei em epígrafe que “Dispõe sobre as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, e dá outras providências.”

Em sua mensagem, encaminhada pelo Ofício Gabinete nº 367/2022, fls. 02, o Senhor Prefeito informa que a matéria visa regulamentar e estabelecer parâmetros para criação de ZEIS, as quais são parcelas urbanas destinadas à regularização fundiária e à produção de habitação de interesse social, sujeitas a regras próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo [...].”

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

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



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 11/03/2022 as 11:32:19.



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

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.

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:

“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.

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



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 11/03/2022 as 11:32:19.



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

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 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;”*

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



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 11/03/2022 as 11:32:19.



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

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 em plano diretor 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

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



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 11/03/2022 as 11:32:19.



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

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 de influência;

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



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 11/03/2022 as 11:32:19.



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

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:

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



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 11/03/2022 as 11:32:19.



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

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. 88, prevê o que são as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), bem como seu art. 89 quais são seus objetivos:

Art. 88. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são as parcelas urbanas destinadas à moradia de interesse social e a regularização fundiária, sujeitas a regras próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo, regulamentadas por Lei Específica.

Art. 89. Os objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social são:

I - Permitir a inclusão urbana de parcelas da população que se encontram à margem do mercado legal de terras;

II - Possibilitar a extensão dos serviços e da infraestrutura urbana nas regiões não atendidas;

III - Garantir a qualidade de vida e a equidade social entre as ocupações urbanas.

A Lei Complementar nº 25, de 22 de outubro de 2020, também dispõe o que são as ZEIS em seu art. 131, e em seu art. 132 as zonas e eixos em que não poderão ser instituídas:

Art. 131. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são as parcelas urbanas destinadas à moradia de interesse social e à regularização fundiária, sujeitas à regras próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Os parâmetros para instituição de ZEIS serão regulamentados por lei municipal específica.

Art. 132. As ZEIS para produção de habitação poderão ser instituídas em todo o perímetro urbano de Araucária, exceto na seguintes zonas e eixos:

I - Zona de Conservação Ambiental (ZOCA);

II - Setor de Interesse Histórico (SIH);

III - 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 11/03/2022 as 11:32:19.



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

IV - Zona Residencial 1 em cotas de recorrência de cheias (ZR 1-C);

V - Zona Industrial 1 (ZI 1);

VI - Zona Industrial 2 (ZI 2);

VII - Zona de Desenvolvimento Tecnológico (ZDT);

VIII - Eixo de Consolidação (ECON);

IX - Eixo de Centralidade (ECEN);

X - Eixo de Serviços Gerais (ESG);

XI - Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI).

Insta salientar que o presente projeto prevê configurações viárias diferentes das estabelecidas na Lei Complementar nº 20/2020. Por outro lado, a referida lei, em seu art. 25, dispõe que a Comissão do Plano de Mobilidade poderá regularizar configurações viárias diferentes, mediante justificativa técnica:

Art. 25. Em áreas com parcelamentos licenciados, a Comissão do Plano de Mobilidade poderá regularizar configurações viárias diferentes do estabelecido nesta Lei, mediante justificativa técnica que aponte a falta de alternativas viáveis e indique as contrapartidas por possíveis infrações da legislação urbanística.

(grifou-se)

Outrossim, recomendamos que seja apresentado o Parecer Técnico da Comissão do Plano de Mobilidade, que segundo a Lei Complementar nº 20/2020, em seu art. 26, § 2º, é de sua competência:

Art. 26. O órgão gestor de mobilidade será responsável pela gestão da Comissão do Plano de Mobilidade, a qual será regulamentada e terá seus representantes nomeados por Decreto Municipal.

[...]

§ 2º Compete à Comissão do Plano de Mobilidade:

I - Análise e deliberação dos processos de Diretrizes Viárias, demais atribuições descritas nesta Lei e situações extraordinárias relativas à mobilidade no Município;

II - Definição de diretrizes viárias urbanas, bem como a definição de seus perfis e os atingimentos de vias existentes ou projetadas, nos casos não contemplados no anexo I desta Lei.

(grifou-se)

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



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 11/03/2022 as 11:32:19.



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

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 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 367/2022, 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 367/2022; 3-Projeto de Lei nº 2.439/2022; 4-Anexos I, II, III, IV e V.

Destarte, como as normas urbanísticas são evolutivas, os zoneamentos

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



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 11/03/2022 as 11:32:19.



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

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.

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 as seguintes alterações:

- a) inserção do Capítulo I – Das Disposições Iniciais e a alteração da Seção I, para Seção I – das Zonas Especiais de Interesse Social;
- b) alterar a Seção III – Do Plano Urbanístico para Subseção I – Do Plano Urbanístico, conseqüentemente, alterar as demais Seções para Subseções até a Seção VI – Dos Parâmetros Urbanísticos;
- c) alterar a Seção VII – DAS ZEIS TIPO II para Seção II – DAS ZEIS TIPO II;
- d) alterar a Seção I – Dos Lotes e Sublotes para Subseção I – Dos Lotes e Sublotes;
- e) alterar a Seção II – Das Áreas de Domínio Público para Subseção II – Das Áreas de Domínio Público e assim por diante até a Seção IV;
- f) alterar a Seção V- DAS DISPOSIÇÃO FINAIS para Capítulo II – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.

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



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 11/03/2022 as 11:32:19.



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

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, 11 de março de 2022.

LEILA MAYUMI KICHISE

OAB/PR N° 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 11/03/2022 as 11:32:19.