

**CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA**  
**DEPARTAMENTO DO PROCESSO LEGISLATIVO – DPL**  
**SALA DAS COMISSÕES TÉCNICAS**

**PARECER CONJUNTO N° 32/2022 – CJR, e N° 15/2022 – COSP**

Da Comissão de Justiça e Redação em conjunto com a Comissão de Obras e Serviços Públicos, sobre o **Projeto de Lei n° 2439/2022**, de iniciativa do Excelentíssimo Prefeito Hissan Husein Dehaine que “Dispõe sobre as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, e dá outras providências.””

**I – RELATÓRIO.**

Trata-se do Projeto de Lei n° 2439/2022, de iniciativa do Prefeito que dispõe sobre as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, e dá outras providências.

Justifica o Sr. Prefeito 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.”

É o breve relatório.

**II – ANÁLISE DA COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO**

É importante ressaltar que compete a Comissão de Justiça e Redação a análise de Projetos de Lei com matérias referentes aos aspectos constitucionais, legais, regimentais, jurídicos e demais, conforme segue:

“**Art. 52.** Compete

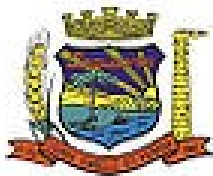
I – à Comissão de Justiça e Redação, os aspectos constitucionais, legais, regimentais, jurídicos, de técnica legislativa de todas as proposições e elaboração de redação final, na conformidade do aprovado, salvo as exceções previstas neste Regimento (Art. 154, § 2º Art. 158; Art. 159, inciso III e Art. 163, 2º);

Dessa forma, cabe a esta comissão o processamento do presente projeto.

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



Assinado por **Pedro Ferreira De Lima, VEREADOR** em 21/06/2022 as 14:44:58.



**CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA**  
**DEPARTAMENTO DO PROCESSO LEGISLATIVO – DPL**  
**SALA DAS COMISSÕES TÉCNICAS**

Em tempo, a Constituição Federal em seu artigo 30, I e a Lei Orgânica do Município de Araucária em seu Art. 5º, I, descreve que compete ao Município legislar sobre matérias de interesse local:

**“Art. 30.** Compete aos Municípios:

I – legislar sobre assuntos de interesse local;”

Além disso, verifica-se que a legislação municipal, discorre sobre o poder e a competência de autoria do Prefeito em Projetos de Lei, conforme o Art. 56, III, e o artigo 40, § 1º, b, da Lei Orgânica Municipal de Araucária:

**“Art. 40.** O processo legislativo compreende a elaboração de:

§ 1º A iniciativa dos Projetos de Lei é de competência:

b) do Prefeito;”

Deste modo, compete ao Prefeito encaminhar projetos para o poder legislativo, conforme Lei Orgânica Municipal de Araucária.

**“Art. 56.** Ao Prefeito compete:

[...]

III – enviar Projetos de Lei à Câmara Municipal;”

O referido projeto de lei em análise, cumpre com a competência imposta pelo art. 182 da Constituição Federal, visto que trata-se de competência do poder público municipal, bem como, compreende com a competência expressa pela Lei Orgânica Municipal de Araucária no art. 84.

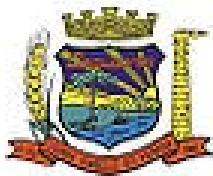
**“Art. 182.** A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.”

**“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.”

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



Assinado por **Pedro Ferreira De Lima, VEREADOR** em 21/06/2022 as 14:44:58.



**CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA**  
**DEPARTAMENTO DO PROCESSO LEGISLATIVO – DPL**  
**SALA DAS COMISSÕES TÉCNICAS**

Da mesma forma, o projeto de lei cumpre com a competência de promover o planejamento e controle do uso e ocupação do solo urbano, exigida pela Constituição Federal em seu art. 30 e art. 5º, inciso VII da Lei Orgânica do Município de Araucária.

“**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;”

O estatuto das Cidades, lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, especifica sobre o assunto, demonstrando o objetivo do desenvolvimento da cidade e da propriedade urbana, ao qual deve se ter um planejamento e um controle do uso do solo para que evite a utilização incorreta que pode causar malefícios a funções sociais da cidade:

“**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 infraestrutura 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;

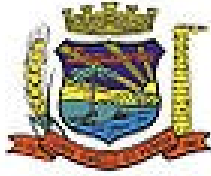
**III** – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

**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 **Pedro Ferreira De Lima, VEREADOR** em 21/06/2022 as 14:44:58.



**CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA**  
**DEPARTAMENTO DO PROCESSO LEGISLATIVO – DPL**  
**SALA DAS COMISSÕES TÉCNICAS**

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;

**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;

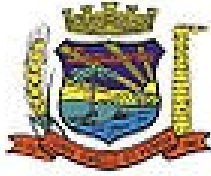
**XII** – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

**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 **Pedro Ferreira De Lima, VEREADOR** em 21/06/2022 as 14:44:58.





**CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA**  
**DEPARTAMENTO DO PROCESSO LEGISLATIVO – DPL**  
**SALA DAS COMISSÕES TÉCNICAS**

**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 19/2019, dispõe sobre o plano Diretor Municipal, a qual integra-se a Lei do Zoneamento de 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;”**

Conforme a lei complementar 19/2019, esta traz o conceito de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e 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;

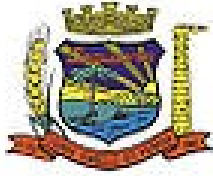
**III –** Garantir a qualidade de vida e a equidade social entre as ocupações urbanas.”

A lei complementar 25/2020 também aborda o assunto das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), tratando sobre o conceito e sobre as zonas e eixos que não poderão ser instituídas.

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



Assinado por **Pedro Ferreira De Lima, VEREADOR** em 21/06/2022 as 14:44:58.



**CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA**  
**DEPARTAMENTO DO PROCESSO LEGISLATIVO – DPL**  
**SALA DAS COMISSÕES TÉCNICAS**

“**Art. 131.** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são as parcelas urbanas destinadas à moradia de interesse social e à regularização fundiária, sujeitas às 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 nas seguintes zonas e eixos:

I – Zona de Conservação Ambiental (ZOCA);

II – Setor de Interesse Histórico (SIH);

III – Zona Residencial 1 (ZR 1);”

Conforme análise o projeto de lei tem configurações viárias diferentes da lei complementar 20/2020. Contudo a lei 20/2020, traz a possibilidade de configurações diferentes mediante justificativa técnica da comissão do plano de mobilidade conforme art.26 da referida lei.

**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.**  
*(grifamos)*

O plano diretor no artigo 40 demonstra que o projeto de lei deve ser aprovado mediante também a realização de audiências públicas com participação da sociedade.

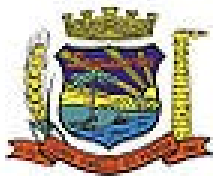
“**Art. 40.** O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

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

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



Assinado por **Pedro Ferreira De Lima, VEREADOR** em 21/06/2022 as 14:44:58.



**CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA**  
**DEPARTAMENTO DO PROCESSO LEGISLATIVO – DPL**  
**SALA DAS COMISSÕES TÉCNICAS**

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

Observa-se que conforme ofício externo “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”.

Diante do exposto, considerando a análise jurídica da casa, o presente projeto de lei estava com carência de documento, ao qual faltava o Parecer Técnico da Comissão do Plano de Mobilidade, a fim de obedecer os critérios previstos na lei complementar 20/2020, artigo 25 e 26 § 2º, conforme expresso no parecer jurídico desta casa Legislativa. Deste modo, a comissão de justiça e redação, elaborou ofício 06/2022, (Processo: N° 28484/2022 Cód. Verificador: YQ5ZIC42) ao qual foi respondido pelo ofício externo 2185/2022 onde foi encaminhado o documento solicitado (Processo Administrativo: 116686/2022/ Processo: nº 28484/2022), os quais foram anexados ao processo.

A propositura vem com o intuito de melhorar e regulamentar o uso e ocupação do solo urbano em zonas especiais de interesse social obedecendo os requisitos que estão estabelecidos no Estatuto das Cidades, o Plano Diretor Municipal, a Constituição Federal, a Lei Orgânica Municipal e as leis complementares 19/2019, 20/2020 e 25/2020.

Cumprе ressaltar que a presente proposição não atendeu as determinações da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis. Deste modo a Comissão de Justiça e redação submeterá a Câmara Municipal de Araucária a proposição da emenda modificativa e emenda aditiva, que será anexada ao processo legislativo.

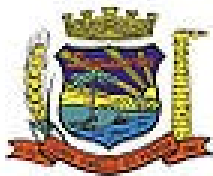
Por fim, verifica-se que a proposição aqui tratada encontra-se em concordância com os demais aspectos legais exigidos e que competem a esta comissão, não havendo impedimento para a regular tramitação do projeto.

### **III – ANÁLISE DA COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**

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

Assinado por **Pedro Ferreira De Lima, VEREADOR** em 21/06/2022 as 14:44:58.





**CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA**  
**DEPARTAMENTO DO PROCESSO LEGISLATIVO – DPL**  
**SALA DAS COMISSÕES TÉCNICAS**

Inicialmente, importante ressaltar que compete a Comissão de Obras e Serviços Públicos a análise de Projetos de Lei com matérias referentes aos aspectos de planos de desenvolvimento urbano, controle do uso do solo urbano, sistema viário, parcelamento do solo, edificações, realização de obras públicas e política habitacional do Município, conforme segue:

“**Art. 52.** Compete:

**IV** – à Comissão de Obras e Serviços Públicos, matéria que diga respeito aos planos de desenvolvimento urbano, controle do uso do solo urbano, sistema viário, parcelamento do solo, edificações, realização de obras públicas e política habitacional do Município.”

Dessa forma, cabe também a esta Comissão de Obras e Serviços Público, o processamento do presente projeto.

A presente propositura em análise vem com o intuito de regularizar o instrumento das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) conforme a lei complementar 19/2019 para que as ZEIS permitam a inclusão urbana de parcelas da população que se encontram à margem do mercado legal de terras, que possibilite a extensão dos serviços e da infraestrutura urbana nas regiões não atendidas e garanta a qualidade de vida e a equidade social entre as ocupações urbanas.

As ZEIS são sujeitas às regras próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo sendo de interesse social, estabelecendo regulamentações de produção de habitação de interesse social e loteamentos sociais e regulamentação para área ou imóveis urbanos de propriedade público ou privada ocupadas irregularmente.

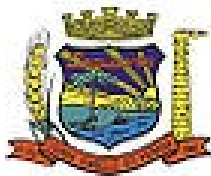
O projeto de lei traz novas regulamentações porém também traz possibilidade de regularizar as áreas que se encontram de maneira irregular. A regulamentação do uso e ocupação de forma correta do solo é importante e principalmente matéria de interesse social e essencial para a cidade, visto que essas regulamentações também estão vigentes no plano diretor do município, conforme relatado e demonstrado pela comissão de justiça e redação.

O projeto de lei busca atender a função social da propriedade e a propositura também traz a regularização para as famílias de baixa renda, porém, seguindo as classificações apresentadas no plano urbanístico específico, ou seja, o projeto de lei traz

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



Assinado por **Pedro Ferreira De Lima, VEREADOR** em 21/06/2022 as 14:44:58.



**CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA**  
**DEPARTAMENTO DO PROCESSO LEGISLATIVO – DPL**  
**SALA DAS COMISSÕES TÉCNICAS**

a preocupação necessária com a ocupação correta do solo urbano, mas também, dando uma atenção as pessoas que estão com suas áreas e propriedades irregulares.

Portanto, no que cabe à análise da Comissão de Obras e Serviços Público, verifica-se que o projeto tratado está em conformidade com aspectos sobre planos de desenvolvimento urbano, controle do uso do solo urbano, sistema viário, parcelamento do solo, edificações, realização de obras públicas e política habitacional do Município exigidos e que competem a esta comissão, não tendo impedimento para a regular tramitação da propositura.

#### **IV – VOTO**

Diante de todo o exposto e, com base no que se verificou através do presente, no que compete à Comissão de Justiça e Redação, bem como à Comissão de Obras e Serviços Público, não se vislumbra óbice ao prosseguimento do Projeto de Lei de nº 2439/2022. Assim, **SOMOS PELO PROSSEGUIMENTO DO REFERIDO PROJETO DE LEI**, ao qual deve ser dado ciência aos vereadores, bem como, submetido à deliberação plenária para apreciação conforme o Regimento Interno desta Câmara Legislativa.

Dessa forma, submetemos o parecer para apreciação dos demais membros das comissões.

É o parecer.

Câmara Municipal de Araucária, 21 de junho de 2022.

*(assinado eletronicamente)*

Pedro Ferreira de Lima

**Vereador Relator – CJR**

**Vereador Relator – COSP**

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



Assinado por **Pedro Ferreira De Lima, VEREADOR** em 21/06/2022 as 14:44:58.