



Câmara Municipal de Santana do Itararé-Pr

Rua Vereador Virgílio de Sene, 38, Bairro Portal dos Ipês – Fone (043) 3526-1302

Santana do Itararé – Paraná

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO.

PROJETO DE LEI Nº: 043 e 044 de 2022

ASSUNTO: ANÁLISE E PARECER SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 050/2022.

AUTORIA: Prefeito Municipal José de Jesus Izac

RELATOR: Ney Aparecida Silva.

PARECER Nº. 001/2022.

EMENTA: ANÁLISE AO PROJETO DE LEI Nº. 050 DE 2022 QUE INSTITUI ÁREA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA DE INTERESSE SOCIAL - AUEIS, IMÓVEIS DESTINADOS À IMPLANTAÇÃO DO PROGRAMA MUNICIPAL DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO PARA FINS DE MORADIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. CONCLUSÃO PELA REJEIÇÃO COM 01 VOTO EM CONTRÁRIO.

I – DA SESSÃO

1. As 09h00min horas do dia 01 do mês de Dezembro do ano de dois mil e vinte e dois (01/10/2022), na sala de reuniões da Câmara Municipal de Santana do Itararé - Estado do Paraná, reuniram-se os membros da Comissão de Legislação, Justiça e Redação, eleita para biênio de 2020/2022, a saber, os senhores: Pedro José da Silva - Presidente, Ney Aparecido Silva - Relator e Reinaldo De O. Amador Oliveira – Membro.



Câmara Municipal de Santana do Itararé-Pr

Rua Vereador Virgílio de Sene, 38, Bairro Portal dos Ipês – Fone (043) 3526-1302

Santana do Itararé – Paraná

2. O exame e emissão de parecer em projetos de Lei é uma exigência do Regimento Interno da Casa, especificamente em seu art. 58¹, onde tratam exclusivamente sobre a matéria.

3. De análise preliminar da matéria, em sede de apresentação na 31ª sessão ordinária de 2022, foram, de plano, rejeitado o pedido de apreciação do Projeto em regime de urgência especial, o que impõe, consoante o Regimento Interno desta casa de leis, o encaminhamento de referido proposição a esta Comissão Permanente.

4. De mais a mais em continuidade aos trabalhos a comissão fez uma análise minuciosa ao Projetos de Lei e passo a exarar seu posicionamento.

II - DO RELATÓRIO

5. Repassado à Comissão de Legislação, Justiça e Redação, após ter o pedido de apreciação da matéria em regime de urgência especial rejeitado pelo plenário na 31ª Sessão Ordinária de 2022, foram remetido referido projeto para apreciação e emissão de parecer por esta comissão permanente.

6. De análise em referido projeto foram averiguadas alguns desconfortos com as normas gerais que disciplinam a matéria, conforme se demonstrará.

7. Preliminarmente constata-se a ilegalidade de referido projeto, uma vez que em desacordo com ao disposto no art. 4º inc. II e §1º da Lei Federal n. 6.766/79, assim como, em contrariedade ao art. 22 da Lei Municipal n. 033/2012 – Plano Diretor Municipal, ao art. 37, § 1º e anexo II da Lei Municipal n. 035/2012 – Lei de Zoneamento, uso e ocupação do solo, e ao art. 13, alínea "a" inc. I, e art. 43 da Lei Municipal n. 036/2012 – Lei de parcelamento do solo urbano, **notadamente ao tamanho mínimo dos lotes e fachadas em projetos de Zona Especial de Interesse Social**, estando o projeto em desacordo, fato, aliás, que impede o posterior registro imobiliário nos moldes propostos no projeto, o que será debatido com mais afinco no tópico abaixo, também, constata-se a ausência de memorial descritivo e posicionamento do setor de engenharia. As demais formalidades foram atendidas, o projeto foi devidamente apresentado e assinado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, parte legítima para apresentação de projetos dessa alçada.

¹Art. 58 - Compete à Comissão de Legislação, Justiça e Redação manifestar-se sobre todos os assuntos entregues à sua apreciação nos aspectos constitucionais legal e, quando já aprovados pelo Plenário, analisá-los sob o aspecto lógico e gramatical, de modo a adequar ao bom vocabulário o texto das proposições.



Câmara Municipal de Santana do Itararé-Pr

Rua Vereador Virgílio de Sene, 38, Bairro Portal dos Ipês – Fone (043) 3526-1302

Santana do Itararé – Paraná

8. Outrossim, também ficou constatada que referido Projeto Habitacional já foi objeto de debate pelo Legislativo Municipal, através do Projeto de Lei Complementar nº 011/2022, o qual foi devidamente aprovado pelo plenário no primeiro trimestre de 2022.

9. No decorrer dos estudos a comissão observou a ilegalidades citadas acima e que serão objeto de debate fundamentado abaixo.

10. Em suma é a proposição apresentada, encontrando-se apta ao exame.

III – DA ANÁLISE

11. A competência desta Comissão para apreciar a matéria sob análise é regra do art. 58, do Regimento Interno desta Casa de Leis, e está voltado ao **caráter legal e constitucional**, dado à função normativa e fiscalizadora da Câmara de vereadores na análise de Projetos de Leis. Ainda, conforme regra do § 3º do dispositivo supra citado, por envolver caso de alienação de imóveis públicos, a Comissão deverá **manifestar sobre o mérito, entendida sob o prisma da conveniência, utilidade e oportunidade**.

12. Num primeiro momento, importante destacar o histórico neste legislativo de referido Projeto Habitacional no âmbito Municipal. Como é sabido, o primeiro contato que este legislativo teve com referida normativa, fora através da apresentação, em 31 de Março, do Projeto de Lei Complementar nº 011/2022, o qual “institui o programa Municipal de Concessão de Direito Real de Uso de Imóvel Público para fins de moradia”.

13. Referido Projeto de Lei foi sancionado pelo Prefeito Municipal, tornando-se a Lei Complementar nº 10/2022 em vigor no Município, e dispõe, em seu artigo 2º o seguinte:

Art. 2º. Fica o Poder Executivo autorizado a conceder direito real de uso de imóvel urbano **constituído por 52 (cinquenta e dois) lotes de propriedade do Município de Santana do Itararé, com áreas de até 225,00 m²** (duzentos e vinte e cinco metros quadrados) em favor das famílias devidamente cadastradas, selecionadas e incluídas no Programa Habitacional de Concessão de Direito Real de Uso de Imóvel Público para fins de Moradia, com fundamento no artigo 23, IX da Constituição Federal de 1988, cumulado com o artigo 7º do Decreto Lei nº 271/1967 e artigos 4º, XI e 15 da Lei Orgânica do Município de Santana do Itararé (Resolução nº 03/1990), observando os seguintes critérios:



Câmara Municipal de Santana do Itararé-Pr

Rua Vereador Virgílio de Sene, 38, Bairro Portal dos Ipês – Fone (043) 3526-1302

Santana do Itararé – Paraná

14. Além de determinar a quantidade de lotes que seriam concedidos em regime de cessão real de uso, respectivo diploma legal, ainda determinou requisitos a serem cumpridos pelos pretendentes à aquisição da moradia.

15. Após, fora nomeada uma Comissão para análise dos inscritos e preenchimentos dos requisitos, contando com membros das mais diversas searas e, inclusive, do Legislativo Municipal.

16. Ultrapassado as análises da Comissão, fora publicado em Diário Oficial do Município (Edição 1840, pág. 3 e seguintes, de 15 de Julho de 2022), a relação dos contemplados e seus respectivos suplentes.

17. Pois bem, nesta marcha o Chefe do Executivo Municipal apresentou o Projeto de Lei ora em exame, o qual, entre outros, dispõe em seu art. 28 a revogação total da Lei Complementar nº 010/2022.

18. Ultrapassado a estória de respectivo Projeto Municipal de Habitação, pontuar-se-á, a matéria *sub exame*.

19. De início, convém mencionar as disposições Federais e Municipais que versam sobre o tema, notadamente, sobre loteamento e parcelamento mínimo do Solo.

20. A Lei Federal nº 6.766 de 1979, a qual dispõe sobre o parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências, prevê em seu art. 4º, inc. II, §1º, o seguinte:

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

(...)

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes; (grifamos)

(...)

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.



Câmara Municipal de Santana do Itararé-Pr

Rua Vereador Virgílio de Sene, 38, Bairro Portal dos Ipês – Fone (043) 3526-1302

Santana do Itararé – Paraná

21. Em âmbito Municipal, a matéria é disciplinada pela Lei Complementar nº 036/2012, que "institui a Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Santana do Itararé - PR, que aduz em seu art. 13, alínea "a", inc. I, o seguinte:

Art. 13. Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:
(...)

I – Os lotes destinados ao uso de habitação de interesse social, **terão no mínimo 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área**, com testada mínima de 10,00 m (dez metros), e serão aprovados somente quando se tratar de Loteamentos Populares, em casos específicos, conforme descritos na Seção IV deste Capítulo; (grifamos)

22. Também, é previsto na Lei nº 035/2022, que institui a Lei de Zoneamento, uso e ocupação do solo e sistema viário do Município de Santana do Itararé – PR, onde em seu anexo II, prevê:

ANEXO II – TABELA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E RURAL

ZONA	USO		PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (R)						
	USO ADEQUADO	USO PERMISSÍVEL	Lote mínimo testada(m) (área m ²)	Altura Máx. (pav)	Coefficiente de Aproveit. Máx.	Taxa de Ocupação Máx. (%)	Taxa de Perm. Min. (%)	Recuo Frontal Min. (m)	Afastamento Min. Das Ruínas
ZR – Zona Residencial	• Habitação Unifamiliar; • Habitação Coletiva; • Residência Gemada; • Equipamento de Uso Institucional; • Comércio e Serviço 1; • Comércio e Serviço 2; • Indústria tipo 1	• Comércio e Serviço Específico; • Comércio e Serviço Geral; • Indústria tipo 2	12,00m ² 245,00 m ² (1)	03	2,5	60%	20%	3,0m	1,5m (4) (3)
ZCS – Zona de Comércio de Serviços	• Habitação Unifamiliar; • Habitação Gemada; • Habitação Coletiva; • Equipamento de Uso Institucional; • Comércio e Serviço 1; • Comércio e Serviço 2; • Indústria do tipo 1	• Comércio e Serviço Específico; • Comércio e Serviço Geral	12,00m ² 245,00 m ² (1)	04	2,5	100% (2) 60% (3)	20% (3)	0,0m (4)	1,5m (5) (6) (8)
ZES – Zona Especial de Interesse Social	• Habitação Unifamiliar; • Equipamento de Uso Institucional; • Comércio e Serviço 1; • Indústria tipo 1	• Comércio e Serviço 2	10,00 m ² 150,00 m ² (1)	02	1	60%	25%	3,00m	1,5m (3) (6)

23. Como se vê, a legislação federal estabelece como metragem mínima de lote e de parcelamento de solo urbano, a fração de 124,00 m², entretanto, a legislação Municipal supracitada em se tratando de Zona Especial de Interesse Social a fração mínima de 150,00 m², com testada mínima de 5m e 10m, respectivamente.



Câmara Municipal de Santana do Itararé-Pr

Rua Vereador Virgílio de Sene, 38, Bairro Portal dos Ipês – Fone (043) 3526-1302

Santana do Itararé – Paraná

24. Contudo, o Projeto de Lei em análise aduz em seu art. 2º que *"os lotes terão área mínima de 70,25 m² e frente mínima de 5,00 metros para a via pública, por se tratar de loteamento situado em local considerando por esta como sendo Área de Urbanização Específica de Interesse Social – AUEIS.*

25. Denota-se de referido projeto, a tentativa de justificar a imposição de metragem bem abaixo do mínimo permitido sob o argumento de se tratar de área de urbanização específica de interesse social, ou seja, a exceção prevista no inc. II, do art. 4º da Lei Federal nº 6.766 de 1979.

26. Ocorre que, em âmbito Municipal, também fora disciplinado a metragem mínima para áreas de interesse social, que é, conforme acima mencionado, a fração de 150,00 m². Aliás, a sigla correta adotada em lei municipal é "ZEIS" e não "AUEIS" como consta no projeto.

27. A Jurisprudência pacificou o entendimento de que as matérias inerentes ao Zoneamento Urbano é de competência legislativa do Município. Desta forma, para que fosse possível tornar legal referido Projeto, seria necessário, antes de votar tal Projeto de Lei, o Chefe do Executivo, deveria alterar as legislações Municipais, através de Projeto de Lei Complementar, para reduzir a metragem mínima em casos de áreas de interesse social.

28. O referido Projeto se votado conforme se encontra, vai à contramão da legislação municipal, se tornando, portanto, flagrantemente ilegal, o que, além de tudo, impedirá o registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Wenceslau Braz – PR.

29. De se consignar também que, ao contrário do projeto de Lei Complementar nº 010/2022 que contou com um criterioso sistema de seleção dos lotes referendado por uma comissão específica, o presente projeto fez a distribuição a bel prazer do Prefeito Municipal, sem qualquer critério aparente e pior, em período eleitoral, e, somente agora, é que vem para regulamentação.

30. Desta forma, a Comissão de Legislação, Justiça e Redação, se manifesta contrário ao Projeto de Lei, concluindo pela sua rejeição nos termos do art. 52 inc. II do R.I., ante os argumentos expostos acima.



Câmara Municipal de Santana do Itararé-Pr

Rua Vereador Virgílio de Sene, 38, Bairro Portal dos Ipês – Fone (043) 3526-1302

Santana do Itararé – Paraná

IV – DO MÉRITO

31. Em se tratando do mérito do projeto sob o prisma de sua conveniência, utilidade e oportunidade (§3º do art. 58 R.I.), entende-se que o projeto é conveniente, já que atende às necessidades e ao bem-estar da população Santanense, em especial a população mais carente, pois, muito embora os lotes não tenham a metragem mínima legal, poderão servir para construção e moradia aos mais necessitados. Do mesmo modo, a utilidade é inquestionável, já que pode ser proveitosa em favor dos mais humildes, assim como, a circunstância de apresentação é oportuna, pois em meio à uma recuperação da crise financeira/habitacional que assola muitas famílias Brasileiras.

V - PROPOSTA PARA VIABILIZAR O PROJETO

32. Conforme demonstrado acima, o mérito é favorável, porém, o projeto padece de legalidade quando à sua matéria, sobretudo, viola dispositivos legais da própria legislação municipal, no que tange, principalmente, a metragem mínima exigida para os lotes que se pretende ceder em concessão real de uso.

33. Desta forma, para que possamos concluir pela aprovação total do Projeto de Lei Complementar nº 050/2022, sugere-se ao Chefe do Executivo Municipal, que, solicite a retirada de pauta, e, concomitante, apresente Projeto de Lei Complementar com o fito de alterar as Leis Complementares Municipais nº 035 e 036 de 2012, reduzindo as metragens dos lotes mínimos para área de interesse social em acordo com o Projeto de Lei 050/2022, para implantação no Município do Projeto Habitacional do Maluf, tudo, em sintonia com o departamento de engenharia municipal.

34. Inclusive, acredita-se que o próprio registrador do SRI da Comarca, diligenciaria tal alteração a fim de viabilizar eventual registro do loteamento.

VI – DO VOTO

35. **Considerando que o presente Projeto de Lei não atendeu aos princípios constitucionais no que tange o respeito ao princípio da legalidade, o relator da Comissão Conclui pela REJEIÇÃO DO PROJETO, nos termos do art. 52, inc. II do Regimento Interno.**



Câmara Municipal de Santana do Itararé-Pr

Rua Vereador Virgílio de Sene, 38, Bairro Portal dos Ipês – Fone (043) 3526-1302

Santana do Itararé – Paraná

VII – DO VOTO DIVERGENTE

36. O Vereador Presidente da Comissão Pedro José da Silva apresenta voto divergente, cinge-se sob o fundamento do direito à moradia assegurado pela Constituição Federal de 1988, onde fica determinado que o Direito à moradia é uma competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, sendo que a estes cabe “promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico”.

37. Tal determinação foi amplificada pela Emenda Constitucional nº 26/2000, onde incluiu o direito à moradia no rol dos direitos sociais dos cidadãos, e representa um grande marco para melhoria do atendimento por parte dos governantes.

38. O direito à uma habitação digna é reconhecida, inclusive, pela comunidade internacional. É um Direito que está intimamente relacionado a inúmeros outros, tendo inclusive a Organização Mundial de Saúde tratado sobre a habitação como o fator ambiental de maior impacto no que diz respeito à doenças e ao aumentos das taxas de mortalidade e morbidade (ONU – Habitat, 2010).

39. No mais, o Projeto de Lei em questão, ao meu ver, visa promover a vida dos indivíduos, os assegurando, sobretudo, o próprio fundamento da república que é a dignidade da Pessoa Humana.

40. A dignidade humana é entendida como uma qualidade de cada ser humano, que o protege contra tratamento degradante e contra discriminação odiosa, bem como **assegura condições materiais mínimas de sobrevivência**. Ao Estado são impostos dois deveres afim de proteger a dignidade da pessoa humana: o dever de respeito, relacionado com a limitação de ação dos poderes públicos e o dever de garantia, que se relaciona com a obrigação de fornecer **condições materiais que possibilitem a efetiva dignidade**.

41. A Declaração Universal dos Direitos do Humanos de 1948, o Pacto Internacional sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais das Nações Unidas (PIDESC) de 1966 e o Pacto Internacional sobre os Direitos Cívicos e Políticos das Nações Unidas de 1966 são os três instrumentos que compõem a chamada Carta Internacional dos Direitos Humanos. Esta constitui a base de dezenas outras convenções, Declarações e princípios adotados pela Organização das Nações Unidas (ONU-Habitat, 2010).



Câmara Municipal de Santana do Itararé-Pr

Rua Vereador Virgílio de Sene, 38, Bairro Portal dos Ipês – Fone (043) 3526-1302

Santana do Itararé – Paraná

42. Diversos **instrumentos internacionais reconhecem o direito à moradia como necessário para a existência humana com dignidade**. O art. XXV da Declaração Universal dos Direitos Humanos afirma que **todos têm direito a um padrão de vida que seja capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar**, incluindo a alimentação, o vestuário e a **moradia** (ONU, 1948). Igual reconhecimento é realizado pelos Estados Partes no art. 11 do Pacto Internacional sobre os direitos econômicos, sociais e culturais das Nações Unidas, promulgado no Brasil através do Decreto nº 591 de 1992 (BRASIL, 1992).

43. Desta forma, entendo que o Projeto de Lei apresentado pelo Chefe do Executivo, deve ser sobreposto a normativa infra legal, uma vez que tem amparo na Constituição Federal, norma máxima dentro do ordenamento jurídico brasileiro.

Eis que, pois, configura-se e constituem o direito a uma habitação digna.

44. Assim, verifica-se que há um conflito de normativos, onde ponderando-se, deve se dar azo e prevalência a norma Constitucional sobre a legal, de modo que entendo pela viabilidade do Projeto, e sua consequente aprovação.

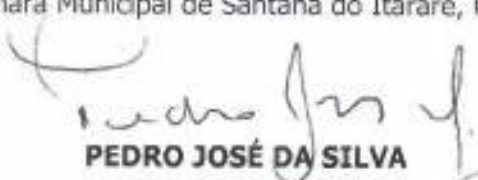
VII – CONCLUSÃO

45. Acompanha o voto do relator o Vereador membro Reinaldo de O. Amador Oliveira.

46. **A CONCLUSÃO da Comissão de Legislação, Justiça e Redação por 02 votos a 01 é pela REJEIÇÃO do presente projeto de lei, nos termos do art. 52, inc. II do Regimento Interno desta casa de Leis.**

46. Este parecer deverá ir ao Plenário para discussão, conforme §2º do art. 58.

Sala das sessões da Câmara Municipal de Santana do Itararé, 01 de Dezembro de 2022.


PEDRO JOSÉ DA SILVA

Presidente


NEY APARECIDO SILVA

Relator


REINALDO DE O. AMADOR OLIVERA

Membro