CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL
Recebi em 02/09/14
Kleide S. Mayer
Diretora de Plenário e Apoio às Sessões

PARECER Nº 438, DE 2014
(Comissão de Viação, Obras Públicas e Urbanismo)

Proposição: Projeto de Lei Ordinária nº 88 de 2014, Que Institui o Programa "Terreno Cultivável" no Município de Cascavel e dá outras providências.

Autoria: Vereadores Pedro Marcondes Rios de Lima/Solidariedade e Jeovane José Machado/PSD.

Relator: Vereador Fernando Winter/PTN.

Parecer: CONTRÁRIO

I – RELATÓRIO

A presente proposição institui o Programa "Terreno Cultivável" no Município de Cascavel e dá outras providências.

Em atendimento ao que rege o art. 40 do Regimento Interno desta Casa de Leis foi colocado para apreciação desta comissão, o Projeto de Lei Ordinária nº. 88, de 2014, para exarar parecer a respeito de sua admissibilidade.

II – VOTO DO RELATOR

Colocado em análise o Projeto de Lei nº. 88 de 2014, observa-se que a proposta busca incentivar o cultivo de hortifrutis em terrenos baldios do Município.

Elenca como finalidades do Programa, entre outras: promover a dignidade, autonomia e a independência financeira de famílias que dependem da agricultura de subsistência, mas não tem o terreno para cultivo; incentivar o adimplemento do IPTU no Município; e dar uma função social aos terrenos baldios.

Estabelece, como de responsabilidade da Secretaria de Finanças: o cadastramento dos proprietários de terrenos baldios; a autorização de desconto de 50 % (cinquenta por cento) no IPTU do proprietário de terreno baldio que aderir ao Programa e a elaboração dos termos.

Quanto ao mérito desta Comissão, faz-se necessária a análise sob a ótica da Política Urbana, pois as ações aplicadas quanto a forma de utilização do solo estão diretamente vinculadas ao modelo de desenvolvimento e expansão que se pretende para o Município.

A Constituição Federal de 1988, no seu Art. 182 dispõe que a política urbana é responsabilidade do Município e deve garantir as funções sociais da cidade e o desenvolvimento dos cidadãos. Estabelece, ainda, que o **Plano Diretor Municipal** é o instrumento básico do ordenamento territorial urbano, devendo definir qual deve ser o uso e as características de ocupação de cada porção do território municipal, fazendo com que **todos os imóveis cumpram sua função social**. (grifou-se)

Estabelece, também, nesse mesmo artigo, mais precisamente em seu parágrafo 4º, instrumentos fundamentais para a concretização da função social da propriedade: parcelamento e edificação compulsórios; imposto sobre propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo e desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

A Lei Federal nº 10.257/11, Estatuto das Cidades, veio regulamentar os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, e reuniu normas relativas à ação do poder público quanto ao do uso da propriedade urbana em prol do interesse público, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. Além disso, fixou princípios básicos que devem nortear estas ações, buscando sempre garantir o cumprimento da função social do solo urbano.

Neste sentido, ele é claro quando elenca, no seu artigo 2º, as diretrizes para ordenação do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade e estabelece, de forma mais precisa, no inciso VI que a "ordenação e controle do uso do solo" devem ser previstos de forma a evitar "a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização".

A subutilização e não utilização do solo urbano tem consequências danosas em se tratando de desenvolvimento da cidade.

A não ocupação racional cria vazios urbanos em áreas centrais valorizadas, alvo da especulação imobiliária mantendo esses lotes como "terrenos de engorda". Essa ação empurra a população de menor poder aquisitivo para a periferia da ordenação da cidade ou muitas vezes, para uma situação mais grave, como o processo de ocupação irregular em áreas de preservação.

O Plano Diretor de Cascavel, Lei Complementar nº 28, de 02 de janeiro de 2006 que estabelece diretrizes para o desenvolvimento da Cidade e das sedes dos demais Distritos Administrativos e, dá outras providências relativas ao planejamento e à gestão do território do Município, nos termos da Lei Federal 10.257/2001 Estatuto da Cidade:

> "Art. 6º O cumprimento da **função social** da propriedade urbana será garantido através:
>
> [...]
>
> IV. Do controle público sobre o uso e a ocupação do espaço urbano **atendidos os parâmetros estabelecidos nesta lei para cada macrozona**;" (grifou-se)

Estabelece, ainda, no art. 12, a definição de imóvel subutilizado:

> "Art.12. Considera-se imóvel urbano subutilizado aquele que se encontre nas seguintes condições:
>
> [...]

> II. Imóvel urbano cuja **área total edificada seja inferior à resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento mínimo definido nesta lei**, conforme a macrozona em que se situe." (grifou-se)

Logo, o Plano Diretor cria elementos para a apropriação efetiva do solo, desestimulando a subutilização do imóvel urbano a partir de parâmetros para a aplicação do coeficiente de aproveitamento mínimo.

Há de se destacar, que a mencionada legislação, estabelece parâmetros específicos para cada Macrozona, respeitando a política de desenvolvimento e expansão urbana do Município.

Neste sentido, o projeto de lei em questão não se atem a especificidade de cada Macrozona do Município, tratando de maneira padronizada todo o espaço urbano.

Ademais, apesar de a proposição buscar promover oportunidades à famílias de baixa renda, o programa proposto estimulará a subutilização do imóvel urbano, uma vez que não cria condições para serem atendidos os parâmetros mínimos de área total edificada, indo, portanto, na contramão da política urbana proposta no Plano Diretor.

Ao propor a "autorização de desconto de 50% no IPTU do proprietário de terreno baldio que aderir o Programa", e sendo este imóvel considerado subutilizado, conforme definição estabelecida na legislação mencionada , o projeto fere o que preconiza o art. 174 do Plano Diretor do Município:

> "Art. 174. Os imóveis urbanos que não atendem à função social prevista nesta lei, **considerados subutilizados**, estarão sujeitos à aplicação de **dispositivos de indução** à ocupação tais como:

I. **Alíquota de IPTU superior à aplicada aos imóveis que atendem à função social;**

II. Parcelamento ou utilização compulsórios;

III. IPTU progressivo no tempo;

IV. Desapropriação com pagamento através de títulos da dívida pública." (grifou-se)

Portanto, a aplicação do desconto no IPTU, no caso em análise, aparece como um dispositivo contrário à indução de ocupação do imóvel urbano, fomenta a prática da especulação imobiliária, e não se configura como elemento para o cumprimento da função social da cidade.

Diante do exposto, e entendendo que a proposta não atende as diretrizes estabelecidas para o desenvolvimento da Cidade relativas ao planejamento e à gestão do território do Município no seu instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, Plano Diretor, meu voto é CONTRARIO a apreciação da presente matéria em Plenário.

III – VOTOS DA COMISSÃO

Pelas conclusões do Relator: Vereadores Fernando Winter, Jorge Menegatti e Paulo Dileto Bebber.

Palácio José Neves Formighieri, 29 de agosto de 2014.

Fernando Winter (PTN)
Presidente

Jorge Menegatti (PSC)
Secretário