CÂMARA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA
Alameda Oscar Hey, 99 – Centro – CEP: 84261-640
Fone: (42) 3272-1461 / Fax: (42) 3272-0147
E-mail: camara@telemacoborba.pr.leg.br

Comissão de Economia, Orçamento, Finanças e Fiscalização

Parecer com relação ao Projeto de Lei Complementar nº 11/2020 que "Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Telêmaco Borba e dá outras providências".

O Projeto encaminhado pelo Poder Executivo através da Mensagem nº 27/2019, compõe o Plano Diretor Municipal - PDM, o qual é decorrente do Contrato de Prestação de Serviços nº 181/2016 celebrado entre a Prefeitura Municipal e a FUNPAR para a elaboração da Revisão do Plano Diretor do Município.

Através da Mensagem, se esclarece que a pretendida revisão da legislação foi elaborada levando em conta as discussões com a equipe técnica municipal, as consultas públicas realizadas em 2017 e as recomendações provenientes das Audiências Públicas de 12 de dezembro de 2016 e de 13 de junho de 2017 e das reuniões com o Conselho da Cidade.

O Poder Executivo também destaca na Mensagem que, a proposta de revisão do Plano Diretor consolida avanços significativos em relação à lei vigente. Dentre eles, a redução do número de páginas e artigos e a reorganização da estrutura lógica do plano. A referida redução advém da exclusão de temas que não deveriam ser detalhados na lei do plano diretor, como questões específicas sobre saúde pública, educação e outros temas setoriais, os quais devem ser discutidos no âmbito das secretarias.

Lage1 destaca que parcelar o solo nada mais é do que dividi-lo em unidades autônomas menores, cada qual com sua própria matrícula imobiliária. Em sentido mais amplo, qualquer operação de divisão de um imóvel, inclusive por meio, por exemplo, da implantação de um condomínio horizontal ou da divisão de um imóvel rural para venda de uma parte, pode ser considerada uma espécie de parcelamento. Embora a Lei 6766/79 não defina, expressamente, o que é esse parcelamento, ela estabelece, já em seu artigo 2º, que ele "poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes".

A Lei 6766/79 deixa a cargo dos Municípios a definição das zonas urbanas, mas também não descuida de definir a infraestrutura básica e mínima para aprovação de qualquer parcelamento do solo urbano. O parágrafo 5º do artigo 2º estabelece que a infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

Na visão de Lages, deve-se levar em conta, nesse contexto, que a Lei 6766/79 se destina apenas a fixar regras gerais e parâmetros mínimos, sendo os Municípios livres para prever adequações e adaptações que melhor atendam ao interesse local.

Tendo em vista o exposto, o artigo 8º, incisos I, II e III do Projeto em análise prevê que, em parcelamentos sob forma de loteamento, o proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem da área a lotear, que corresponde às áreas destinadas ao uso público, constituídas de áreas destinadas ao sistema viário; áreas destinadas aos equipamentos urbanos (escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto, abastecimento de água e energia), equipamentos comunitários (educação, cultura, saúde, esporte, lazer, assistência social) e áreas verdes. O artigo 27 do Projeto determina que são de responsabilidade do loteador a execução e o custeio das obras e as instalações de demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis; abertura das vias de circulação e terraplenagem; adequação topográfica de vias e quadras; rede de drenagem de água pluvial e suas conexões com o sistema existente; rede de distribuição de água potável e de saneamento básico; rede de distribuição compacta de energia elétrica com iluminação pública; pavimentação asfáltica com base, sub-base, meio-fio, dentre outras exigências que constituem a estrutura básica.

Outro ponto importante a ser destacado é o de que o artigo 32 do Projeto estabelece que no parcelamento para fins urbanos realizados em zonas residenciais I – ZR-I, o empreendedor poderá doar para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, além das áreas definidas no artigo 10 (para equipamentos urbanos, comunitários e áreas verdes) área correspondente a 6% (seis por cento) da área líquida de lotes ou contrapartida financeira no valor de mercado correspondente ao lote urbanizado, para serem utilizadas em programas habitacionais de interesse

social. O parágrafo 1º prevê que, em contrapartida à doação será permitida a redução do lote mínimo estabelecido para a zona de 360 m2 para 300m2.

Verifica-se com base na redação do artigo 32 que ficará a cargo do empreendedor doar ou não áreas em proporções maiores que as definidas para a infraestrutura básica do parcelamento. Não poderia ser diferente, vez que a obrigatoriedade de doação superior as áreas exigidas para que o parcelamento do solo seja aprovado junto aos órgãos municipais, pode caracterizar-se como confiscatória e afrontar os princípios da capacidade contributiva, igualdade e proporcionalidade tributária.

O artigo 87, parágrafo 1º do Projeto estabelece as proibições relacionadas ao tema, bem como as penalidades que lhes são aplicáveis, dentre elas, a multa que poderá variar de 10 (dez) a 1000 (mil) U.F.M. Verifica-se que, atualmente, a U.F.M. – Unidade Fiscal Municipal é de R$ 121,18 (Cento e vinte e um reais e dezoito centavos) conforme Decreto Municipal nº 28.003 de 03 de janeiro de 2022.

Realizadas tais considerações, há que se levar em conta o que segue. Constam dos artigos 52, parágrafo 3º e 53, inciso I do Projeto, as expressões "Erro! Fonte de referência não encontrada", as quais devem ser corrigidas através de Emendas apresentadas neste Legislativo. Por fim, o artigo 58, parágrafo 1º, inciso II faz menção ao Instituto Ambiental do Paraná – IAP, o qual passou a ser denominado de Instituto Água e Terra – IAT através da Lei Estadual nº 10.588/2019. Sendo assim, tal denominação também precisa ser corrigida por meio de Emenda.

Sendo assim, salvo melhor entendimento, levadas em conta as emendas sugeridas, não se vislumbram óbices que impeçam o prosseguimento do referido Projeto.

É o parecer.

Telêmaco Borba, 19 de agosto de 2022.

Anderson Antunes
Presidente

Antonio Carlos Flenik
Relator

Ezequiel Ligoski Betim
Vogal