



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

COMISSÃO DE JUSTIÇA, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO

PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 359/2011 RELATÓRIO

De autoria do **Executivo Municipal**, o presente projeto dá nova redação ao parágrafo 4º do artigo 86 da Lei nº 7.485, de 20 de julho de 1998, que dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo Urbano e de Expansão Urbana de Londrina, com o fim de possibilitar a construção de empreendimentos habitacionais, através do Programa Minha Casa Minha Vida.

Em sua Mensagem (Of. nº 951/2011-GAB), o Prefeito relata o que segue:

“Esse dispositivo é que permite verticalizar até quatro pavimentos na Zona Residencial Três (ZR-3) desde que seja para a implantação de moradias pelo “Programa Minha Casa Minha Vida”.

Assim, estamos dando ao Lote 41-Remanescente da Gleba Jacutinga e ao Lote 15 da Gleba Lindóia, o mesmo tratamento dado aos Lotes 120-B-1 da Gleba Ribeirão Cambé, 318-A, 318-B e 320-A-1, da Gleba Jacutinga, 74/1 da Gleba Lindóia, 14-H-1-B, da subdivisão do Lote 14-H da Gleba Lindóia e para a Chácara 10-1 da Quadra 2 do Parque Jamaica.

Importante esclarecer, que a Companhia de Habitação de Londrina COHAB-LD é favorável ao Projeto tendo em vista a demanda reprimida que essa companhia tem em face do número de interessados em adquirir casas pelo Programa Minha Casa Minha Vida.”

O projeto foi encaminhado ao CMC, tendo recebido a seguinte manifestação (em 10/10/2011):

“Em consulta ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – UIPPUL, se constatou a falta de documentação necessária para análise de viabilidade do projeto, assim sendo em reunião ordinária, realizada em 07 de outubro de 2011, o Conselho Municipal da Cidade – CMC – manifestou-se contrário ao projeto.”

Esta Comissão emitiu parecer prévio à matéria solicitando ao Executivo que providencie a documentação necessária para análise de viabilidade do projeto, conforme indicação supra feita pelo CMC, bem como que o reencaminhe a esta Casa com manifestação prévia feita pelo IPPUL e pelo CMC.

O Plenário desta Casa aprovou ainda o envio da matéria para manifestação da Assessoria Jurídica da COHAB.



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

O CMC manifestou-se novamente (em 22/12/2011) como segue:

“Em reunião os membros do CMC voltaram a analisar o projeto supra citado.

Considerando que:

- *este Conselho reprovou o projeto por falta de documentação comprobatória de que o mesmo atende ao Programa Minha Casa Minha Vida;*
- *este Conselho pediu ao empreendedor que fossem providenciados documentos junto ao IPPUL, quanto à caracterização correta dos lotes e não obteve resposta condizente;*
- *o projeto foi novamente reprovado uma vez que não comprovou que pertence ao Programa Minha Casa Minha Vida, através de documento emitido pela COHAB, tão pouco conseguiu esclarecer aos conselheiros as condições dos terrenos via resposta de análise de diretrizes realizada pelos técnicos do IPPUL.”*

O CMC manifestou-se novamente (em 7/02/2012) como segue:

“O Conselho Municipal da Cidade – CMC – em reunião ordinária, realizada dia 03 de fevereiro de 2012 analisou novamente o projeto de lei 359/2011 no seguinte aspecto:

Art. 86. . . .

§ 4º *Excepcionalmente, para o Lote 120-b-1 da Gleba Ribeirão Cambé, para o Lote 318-A, 318-B e 320-A-1, da Gleba Jacutinga, para a Chácara 10-1 da Quadra 2 do Parque Jamaica, para o Lote 74/1 da Gleba Lindóia e para o Lote 14-H1-B, da subdivisão do lote 14-H da Gleba Lindóia, para o Lote 41- Remanescente da Gleba Jacutinga e para o Lote 15 da Gleba Lindóia não será exigida a distância mínima de 120 metros, prevista no caput deste artigo, desde que seja para edificação de habitação vertical coletiva de interesse social, com até quatro pavimentos, vinculada ao Programa Minha Casa Minha Vida, observando-se as prescrições da Lei nº 10.730 de 1º de julho de 2009 e 10.850, de 29 de dezembro de 2009.*

Desde que:

- *O projeto se limite a térreo e no máximo mais 03 (três) andares;*
- *Atenda a todas as outras legislações e cumpra todas as exigências legais;*
- *Somente se for comprovado o enquadramento do empreendimento nos termos da Minha Casa Minha Vida, pela COHAB.”*



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

A COHAB-LD manifestou-se como segue (em 9/2/2012):

“A COHAB-LD a princípio não se opõe a aprovação da Lei, entretanto, condiciona seu apoio desde que o Empreendimento habitacional a ser realizado através do Programa Minha Casa Minha Vida com recursos do FAR e FGTS, atendam famílias com renda familiar de até R\$ 1.395,00 (hum mil, trezentos e noventa e cinco reais).”

Essa condição, decorre do fato que hoje já na fila de espera mais de 39.000 famílias inscritas que poderiam ser atendidas, de forma que a Lei alcançaria as reais necessidades do Município e de grande parte da população de baixa renda, que hoje vivem em situação precária de habilitação.”

Foram anexados ao projeto os seguintes documentos (em 14/02/2012):

- a) manifestação das empresas interessadas no empreendimento;
- b) declaração da COHAB-LD de que a EMPRESA EBI apresentou estudo técnico **relativo ao Lote 41** remanescente da subdivisão do Lote 41 da Gleba Jacutinga, no Município de Londrina, para implantação de empreendimentos habitacionais, com estimativa de construção de 1152 Unidades Habitacionais, através do PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida, direcionados a famílias com renda familiar de 0 a 6 Salários Mínimos, com preços de venda não superiores a R\$84.999,00/Unidade, cuja habilitação do empreendimento junto ao Agente Financeiro do PMCMV dependerá de anterior aprovação das diretrizes do futuro Loteamento pelo IPPUL e PML;
- c) declaração da COHAB-LD de que a EMPRESA SENA apresentou estudo técnico **relativo ao Lote 41-H-1-B e Lote 15** da Gleba Lindóia, no Município de Londrina, para implantação de empreendimentos habitacionais, com estimativa de construção de 1424 Unidades Habitacionais, através do PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida, direcionados a famílias com renda familiar de 0 a 3 Salários Mínimos, com preços de venda entre R\$52.000,00 e R\$74.990,00 por unidade, cuja habilitação do empreendimento junto ao Agente Financeiro do PMCMV dependerá de anterior aprovação das diretrizes do futuro Loteamento pelo IPPUL e PML; e
- d) projeto de implantação dos lotes em questão.



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

O IPPUL manifestou-se como segue (em 13/02/2012):

“... informamos que a não exigência de distância mínima de 120 (cento e vinte) metros, de fundos de vale ou área de preservação permanente para edificação de habitação vertical coletiva, com até 04 (quatro) pavimentos, poderá ser aplicada em relação ao Lote 41, remanescente da Gleba Jacutinga, desde que enquadrado pela COHAB-LD como de interesse social vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida.

Entretanto, analisando Estudo Hidrogeológico constante em processo da Secretaria do Meio Ambiente (doc. Anexo), informamos que Lote nº 15 da Gleba Lindóia localiza-se em área de fragilidade ambiental, constatando-se forte indício de lençol freático a menos de 1m (um metro) de profundidade e em grande extensão da área, o que inviabiliza ocupação por residências.

Desta forma, mister a juntada de mais informações e estudos em relação à citada área, ao Processo nº 87823/2011, em trâmite nesta Prefeitura, eis que é impossível decidir com segurança e fundamentação técnica sobre a possibilidade do empreendimento ser beneficiado pelos benefícios da lei.” (destacamos)

O IPPUL manifestou-se novamente como segue (em 24/02/2012):

“Pelo presente solicitamos a retificação do Ofício nº 092/2012, no sentido de que o Estudo Hidrogeológico apontado no citado Ofício não é referente ao Lote 15 da Gleba Lindóia.

Entretanto, este Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano – IPPUL insiste em afirmar que o Lote nº 15 da Gleba Lindóia localiza-se em área de fragilidade ambiental, constatando-se forte indício de lençol freático a menos de 1m (um metro) de profundidade, pois existe afloramento de rocha na área, o que inviabiliza ocupação por residências.

Diante do indício apontado seria necessária a juntada de mais informações e estudos em relação à citada área, ao Processo nº 87823/2011, em trâmite nesta Prefeitura, eis que é impossível decidir com segurança e fundamentação técnica sobre a possibilidade do empreendimento ser aprovado nos termos do Projeto de Lei em epígrafe.

Por outro lado, ratificamos os termos do Ofício nº 092/2012 – IPPUL, no sentido de que será possível a aplicação do benefício pleiteado em relação ao Lote nº 41, remanescente da Gleba Jacutinga, desde que enquadrado pela COHAB-LD como de interesse social vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida.” (destacamos)



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

A COHAB-LD manifestou-se como segue à Secretaria de Governo (em 29/02/2012):

“Em atendimento à solicitação verbal de V. As. Informamos, a título de esclarecimento, que os imóveis os quais são objeto do Projeto de Lei em epígrafe, o qual dispõe sobre o uso e a ocupação do solo na zona urbana e de expansão urbana de Londrina com o fim de possibilitar a construção de empreendimentos habitacionais., através do Programa Minha Casa Minha Vida que:

1º) o Lote 15 da Gleba Lindóia, localizado na zona leste do município de Londrina (adjacente ao terreno denominado como “Morro do Carrapato”) é objeto de estudo técnico para implantação de um empreendimento Habitacional para atender famílias na faixa de 0 a 3 Salários Mínimos, através do PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida;

2º) O Lote 41-Remanescente da Gleba Jacutinga, localizado na zona norte do município de Londrina é objeto de estudo técnico para implantação de empreendimentos Habitacionais que deverão atender tanto famílias da faixa de renda de 0 a 3 Salários Mínimos, quanto famílias da faixa de renda de 0 a 6 Salários Mínimos, ambos projetos através do PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida.”

Foram anexados ao projeto (em 1º/03/2012) os seguintes documentos:

- a) licença prévia do IAP sob os n.s 27735 e 28201, respectivamente para os Lotes 14-H-1-B e 15, e para o Lote 41-Remanescente;
- b) parecer técnico favorável da SEMA, tanto para o Lote 15 e 14-H-1B, como para o Lote 41-R;
- c) anuência da Copel e Sanepar, tanto para o Lote 15 e 14-H-1-B, como para o Lote 41-R ;
- d) teste de sondagem e absorção do solo para os imóveis constituídos pelos Lotes de n. 15, da Gleba Ribeirão Lindóia e 41-R, da Gleba Jacutinga, ambos desta Comarca de Londrina, Pr;
- e) Consulta Prévia de Viabilidade Técnica emitida pelo IPPUL-LONDRINA, para os empreendimentos a serem desenvolvidos nos imóveis constituídos pelos Lotes de n. 14-H-1B e 15, ambos da Gleba Ribeirão Lindóia e 41-R, da Gleba Jacutinga, ambos desta Comarca de Londrina, Pr;
- f) Ofício de n. 016/2012, com manifestação favorável do CMC – Conselho Municipal da Cidade.



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

PL- 359/11
PL 89

6

PARECER DA ASSESSORIA JURÍDICA

Conforme previsto no art. 67, incisos I e II, do Regimento Interno desta Casa, compete à Assessoria Jurídica analisar e opinar sobre o aspecto constitucional, legal, jurídico, regimental e de técnica legislativa de todos os projetos de lei, para efeito de admissibilidade e tramitação.

Não há críticas a fazer quanto ao aspecto regimental.

No que se refere à competência legiferante do Município, o presente projeto acha-se amparado pelos artigos 5º, I, da Lei Orgânica do Município, 17, I, da Constituição Estadual, e 30, I, da Constituição Federal, por tratar de matéria de interesse eminentemente local.

Trata-se de matéria de iniciativa concorrente entre o Poder Executivo e o Poder Legislativo. Esse é o entendimento do STF, senão vejamos:

“Recurso extraordinário. Ação direta de inconstitucionalidade contra lei municipal, dispondo sobre matéria tida como tema contemplado no art. 30, VIII, da Constituição Federal, da competência dos Municípios. 2. Inexiste norma que confira a Chefe do Poder Executivo municipal a exclusividade de iniciativa relativamente à matéria objeto do diploma legal impugnado. Matéria de competência concorrente. Inexistência de invasão da esfera de atribuições do Executivo municipal. 3. Recurso extraordinário não conhecido.” (RE 218110/SP, Rel. Min. Néri da Silveira, j. em 02/04/2002).

O fundamento constitucional e legal para a presente propositura encontram-se no artigo 30, VIII, da CF, que concede ao Município autonomia para promover, no que lhe couber, o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, e no artigo 5º, XIII, d LOM que, repetindo idêntico preceito, atribui ao Município competência para estabelecer normas de edificação, de loteamento, de arruamento e de zoneamento urbano, bem como as limitações urbanísticas convenientes à ordenação de seu território.



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

Aplicam-se à matéria as seguintes disposições da Lei nº 10.637, de 24 de dezembro de 2008, que institui as diretrizes do Plano Diretor Participativo do Município de Londrina – PDPML e dá outras providências:

“Art. 61. São atribuições do Conselho Municipal da Cidade:

...

VIII – emitir parecer sobre projetos de lei de interesse da política urbana e regulamentações, antes do seu encaminhamento à Câmara Municipal;

...

XI – analisar e emitir parecer sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 65. ...

...

§ 9º São atribuições do Comitê Municipal de Planejamento Urbano:

I – examinar, emitir pareceres e sugerir propostas relacionadas à política e à legislação urbana;

...

III – examinar e emitir pareceres sobre Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e sobre Relatórios de Impacto de Vizinhança (RIV).

§ 10. O prazo para emissão de parecer de que tratam os incisos I e III deste artigo é de trinta dias contados do recebimento da proposição.

Art. 154. ...

...

§ 2º As alterações do perímetro urbano e das leis de uso e ocupação do solo urbana, de parcelamento do solo urbano e do sistema viários deverão ser precedidos de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 173. Enquanto não forem aprovadas as legislações complementares compatíveis com as políticas e diretrizes deste PDPML, continuarão em vigência, no que não for incompatível com esta lei, todas as legislações que tratam de desenvolvimento urbano, em especial:

I – Lei nº 281, de 26 de outubro de 1955;

II – Lei nº 4.607, de 17 de dezembro de 1990;

III – Lei nº 7.482, de 20 de julho de 1998;

IV – Lei nº 7.483, de 20 de julho de 1998;

V – Lei nº 74.84, de 20 de julho de 1998;

VI – Lei nº 7.485, de 20 de julho de 1998;

VII – Lei nº 9.165, de 22 de setembro de 2003; e

VIII – Lei nº 9.869, de 20 de dezembro de 2005.” (destacamos)



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

Aplicam-se à matéria também as seguintes disposições da Lei nº 7.482/98, que institui o Plano Diretor, com as alterações que lhes foram feitas pelas leis 8.268/2000, 8.844/2002 e 8.966/2002:

“Art. 21. A alteração do perímetro urbano, da delimitação ou das características das zonas definidas na Lei do Uso e Ocupação do Solo dar-se-á por meio de lei específica, com a apresentação de projeto de lei precedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica e acompanhado do Relatório de Impacto Ambiental Urbano (RIAU).

Art. 22. ...

§ 1º Concluído o RIAU, será este encaminhado ao IPPUL e ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano (CMPU), que terão prazo de trinta dias para análise e parecer.

§ 3º O projeto de lei e o parecer de que tratam os parágrafos anteriores deverão ser afixados no Quadro de Editais da Câmara e publicados no Jornal Oficial do Município para manifestação de interessados no prazo máximo de quinze dias contados da publicação.” (destacamos)

Conclusões:

1. trata-se de matéria de interesse local e afeta à competência legislante do Município (art. 30, I, da CF);
2. trata-se de matéria cuja iniciativa é concorrente entre o Executivo e o Legislativo;
3. **não foi atendido o requisito legal que determina que a matéria deve ser precedida de EIV e que este deve ser analisado pelo Conselho Municipal da Cidade;**
4. **não foi atendido o requisito legal que determina que a matéria deve ser precedida de EIV e que este deve ser analisado pelo CMPU;**
5. foi atendido o requisito legal que exige que a matéria seja precedida de consulta prévia de viabilidade técnica;
6. **não foram atendidos os requisitos legais quanto à elaboração do RIAU;**
7. foi atendido o requisito legal quanto à análise da matéria pelo Conselho Municipal da Cidade;
8. **não foi atendido o requisito legal que determina a análise da matéria pelo CMPU.**



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

PL. 359/11
FL. 92

9

No tocante aos apontamentos feitos nos itens 3 e 6, não houve nenhuma manifestação técnica apontando a necessidade do EIV e do RIAU, pelo que deduzimos pela sua desnecessidade.

No que se refere aos apontamentos constantes nos itens 4 e 8, o CMC tem entendimento de que o CMPU é um órgão de assessoramento do CMC e que, portanto, a manifestação do CMC supre o pronunciamento do CMPU.

Referentemente aos apontamentos feitos pelo IPPUL com relação ao Lote nº 15, cremos que tais dúvidas foram esclarecidas com o relatório anexado as fls. 54 a 54 a 58 do processo legislativo.

Em face do exposto, não obstaremos à tramitação do presente projeto por esta Casa, sendo oportuno registrar ainda que se encontra em tramitação neste Legislativo o projeto de lei nº 398/10, que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo no Município de Londrina e inclusive regova a Lei nº 7.485/1998, que ora se pretende alterar.

Londrina, 1º de março de 2012.


Marli Melo de Paiva
OAB/PR nº 21.400



Câmara Municipal de Londrina
Estado do Paraná

PL. 359/11
PL. 93

VOTO DA COMISSÃO
Projeto de Lei 359/2011

Em 27/fevereiro/2012, por solicitação da Promotora Dra. Solange Vicentin e do líder do Executivo, vereador Jairo Tamura, e de representante da Sena Construções Ltda., a Comissão de Justiça se reuniu para prestar esclarecimentos acerca do referido projeto de lei que tramita na Casa.

Apontamos toda a documentação acostada ao projeto e os diversos encaminhamentos e deliberações feitos pelo Conselho Municipal da Cidade – CMC, os quais transcrevemos:

- 10/outubro/2011 – CMC emite parecer contrário;
- 22/dezembro/2011 – CMC ratifica parecer contrário;
- 3/fevereiro/2012 – CMC analisou e condicionou alguns parâmetros, sem concluir o parecer (se favorável ou contrário).

Bem como a posição da COHAB, manifestada nos documentos anexos, os quais também transcrevemos:

- 25/janeiro/2012 – Declaração da COHAB com relação ao lote 14-H-1-B e lote 15, referente a estudo técnico para implantação de empreendimento habitacional, 1.424 unidades habitacionais, através do Programa Minha Casa Minha Vida, direcionadas à famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos.
- 9/fevereiro/2012 – COHAB condiciona seu apoio, desde que se destinem ao Programa Minha Casa Minha Vida com recursos FAR e FGTS para atender famílias com renda de até 3 salários mínimos, em razão da demanda existente (39.000 famílias)

Com base nisso, ficou estabelecido que o Executivo buscaria novas informações e documentos para viabilização de um parecer definitivo com sustentação técnica.

Elencamos, abaixo, os documentos recebidos em **29/fevereiro/2012**:

- CMC – Of. Nº 16/2012, com parecer favorável;
- IAP – Licença prévia nº 28.735, validade 21/11/2013, referente ao lote 14-H-1-B e lote 15, Gleba Lindóia;
Licença prévia nº 28.201, validade 28/9/2013, lote 41 remanescente, Gleba Lindóia;
- SEMA – Certidão 003/2011 – lote 14-H-1-B;
Parecer técnico 422/2011 – lote 41 remanescente;
- IPPUL – Consulta prévia de viabilidade técnica
Processo nº 79.192/2011, lote 41 remanescente, CP 252/2011
Processo nº 58.261/2011, lote 14-H-1-B e lote 15, CP 175/2011
- COPEL / SANEPAR – Ofícios com análise da viabilidade técnica para implantação dos empreendimentos;
- COHAB – Of. 249/2012, informando que os lotes estão sendo avaliados para implantação do Programa Minha Casa Minha Vida para famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos e de 0 a 6 salários mínimos.



Câmara Municipal de Londrina ***Estado do Paraná***

PL 359/11
n. 94

Com a nova documentação recebida, unifica-se a linguagem técnica entre os partícipes do processo de análise e deliberação, ou seja, COHAB, CMC, IPPUL, SEMA, IAP, COPEL e SANEPAR.

Diante disso, emitimos **PARECER FAVORÁVEL** à proposta, registrando que a responsabilidade para liberação do empreendimento é do Executivo, através de seus órgãos técnicos (IPPUL, Secretaria Municipal de Obras, COHAB) e que tem por incumbência, além de analisar critérios construtivos e de zoneamento inserir em seus pareceres os investimentos públicos a serem feitos concomitantemente ao empreendimento para as demandas de escolas, unidade básica de saúde, CRAS, centro de educação infantil, etc., em respeito aos direitos constitucionais e à dignidade da pessoa humana.

SALA DAS SESSÕES, 1º de março de 2012.

A COMISSÃO:



Sandra Grãça
Presidente/Relatora



Jacks Dias
Vice Presidente



José Roque Neto
Membro