

COMISSÃO DE URBANISMO
PARECER POLÍTICO Nº 27/2018
REF. PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 11/2018
RELATOR VEREADOR RICHARD HARRISON

1. RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei Complementar nº 11/2018, do Executivo Municipal que altera o Parágrafo único para § 1º e acrescenta os §§ 2º, 3º, 4º e 5º ao art.7º, da Lei complementar no. 470, de 09 de janeiro de 2017, que define e institui, respectivamente, os instrumentos de Controle Urbanístico – Estruturação e Ordenamento Territorial do Município de Joinville, partes integrantes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville e dá outras providências (LOT).

Preliminarmente a Comissão de Legislação, Justiça e Redação manifestou-se pela aprovação do projeto por meio do Parecer Técnico nº121/2018 condicionada a adoção da emenda no. 03/2018 com a subemenda 1/2018 pela Comissão de Legislação, Justiça e Redação.

2. EXAME

Primeiramente, cumpre destacar que a Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente detém a incumbência regimental de opinar sobre matérias referente a denominação e alteração de nome próprios municipais, vias e logradouros públicos, segundo disposto no artigo 39, inciso I, do Regimento Interno.

Dessa forma, compete a essa comissão apreciar sobre o tema em questão, objetivando analisar o Projeto de Lei Complementar que trata sobre o uso e ocupação

do solo, na forma do disposto na Constituição Federal, art. 30, inciso VIII e reproduzido em nossa Lei Orgânica no art. 4º, inciso I, no. 08.

A proposição em análise apresenta todas as demais formalidades necessárias, ou seja, em 26 de março de 2018 foi realizada audiência pública nesta casa de leis, onde foi debatido a matéria com autoridades, representantes da sociedade civil e comunidade em geral.

Em 02 de maio foi realizada reunião nesta Comissão onde houve o debate da matéria com os representantes da procuradoria do município e dos demais órgãos de planejamento e meio ambiente do Município.

Foram apresentadas diversas emendas, sendo as da Vereadora Tânia Larson (emendas nº 01;04;05;06;07 e 08), Vereador Odir Nunes (emenda nº 02); Vereador James Schroeder (emenda nº 03 e mais a subemenda nº 01 de sua própria emenda).

A Emenda nº 03/2018 em conjunto com a subemenda nº 01/2018 passou por audiência pública em 01 de agosto de 2018 nesta casa de leis.

Entende-se que é competência do Município promover, no que couber, o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, na forma do disposto da Constituição Federal, art. 30, inciso VIII e reproduzido em nossa Lei Orgânica no art. 4º, inciso I, nº 08, ademais o art. 182 de nossa carta magna deixa claro que a política do 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.

A proposição em análise tem por finalidade principal estabelecer que “no caso de áreas anteriormente situadas acima da isoípsa de 40,00m (quarenta metros), nas quais tenham sido executadas obras de terraplanagem e/ou mineração, devidamente aprovadas e licenciadas pelos órgãos competentes, que tenham resultado em áreas com cotas inferiores à isoípsa de 40,00m (quarenta metros), quando forem utilizadas para fins de parcelamento ou ocupação, deverão adotar o regime de uso e ocupação

do solo estabelecido para o zoneamento adjacente a esta área (§ 3º do art. 7º da LC n º 11/2018)”

Importa destacar que o regime de uso e ocupação do solo previsto no Plano Diretor e na Lei de Ordenamento Territorial para as áreas de incidência da proposição em comento é aquele relativo às Áreas Urbanas de Proteção Ambiental.

Conforme se extrai da mensagem SEI nº 010 de, 28 de fevereiro de 2018, o projeto visa resgatar a previsão da possibilidade da aplicação do zoneamento adjacente, quando da descaracterização da área como de proteção especial, que já era previsto na Lei Complementar nº 312/2010, onde temos em seu art. 24: “Desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento dos Setores Especiais, o regime urbanístico da área correspondente deverá ser compatibilizado com a estrutura urbana existente.” A nova Lei de Ordenamento Territorial não fez referência a tal hipótese, sendo assim necessária sua inclusão na lei atual.

As áreas atingidas, pelo presente projeto, são os casos de áreas anteriormente situadas acima da isoípsa de 40,00m (quarenta metros), nas quais já tenham sido executados obras de terraplanagem e/ou mineração devidamente aprovadas e licenciadas pelos órgãos competentes e que por consequência resultaram em áreas com cotas inferiores a isoípsa de 40,00m (quarenta metros).

Em relação as Emendas **Rejeito** a Emenda Modificativa nº 1/2018, conforme previsão do Art. 34, Parágrafo Único, inciso I do Regimento Interno desta casa, apresentado pela Vereadora Tânia Larson, em que pese preenchidos os requisitos de admissibilidade, compete à Comissão de Legislação, Justiça e Redação, manifestar-se sobre o mérito da proposição, assim entendida a colocação do assunto sob o prisma de sua conveniência, utilidade e oportunidade nos casos de organização do Município na administração direta e indireta.

Sob este mesmo prisma, ou seja, pela **Rejeição** das Emendas nº 4, 5, 6, 7 e 8 da Vereadora Tânia Larson e a Emenda nº 2 do Vereador Odir Nunes.

Ressaltando, quanto ao mérito, considera-se ser desnecessária a fixação de marco temporal, assim como a exigência de cumprimento integral do Plano de Recuperação de áreas Degradadas - PRAD uma vez que o órgão competente pela concessão da licença ambiental, é o responsável pela elaboração do estudo sobre o plano de recuperação, devendo acompanhar a execução daquele, sendo desnecessário atribuir a administração pública municipal mais uma responsabilidade.

Em reunião técnica conjunta realizada no dia 02 de maio de 2018 com as Comissões de Legislação e Urbanismo, as declarações proferidas pelos órgãos do Poder Executivo e do Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina (IMA) é de que não há impedimento legal. Outras reuniões foram realizadas e o assunto debatido de forma ampla, em relação a **emenda nº 3** do vereador James Schroeder, este relator é **FAVORÁVEL** a sua aprovação, pois entende que a justificativa do Autor: [...]em que pese existirem grandes exigências legais e normativas para a execução da mineração e, especialmente, para a supressão de vegetação nativa com esta finalidade, os proprietários de imóveis podem ser motivados a buscar o licenciamento ambiental para mineração com vistas à valorização imobiliária que poderá resultar do rebaixamento das cotas associado à concessão de aumento do potencial de aproveitamento do lote, do potencial construtivo e dos usos admitidos[...].

Sendo assim, a exposição dos efeitos do projeto sobre o potencial construtivo dos lotes situados nas Áreas Urbanas de Proteção Ambiental e a consequente valorização imobiliária destes, temos que estamos diante de típica outorga do direito de construir em razão de alteração do padrão de uso do solo.

Conforme a sistemática do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), orientada a partir da Constituição da República (arts. 182 e 183), a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as diretrizes gerais estabelecidas em seu art. 2º.

No inciso IX, do artigo supracitado, temos contemplado a “justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização”.

Preocupou-se o legislador com o fato de que a majoração de potencial construtivo e a conseqüente valorização dos imóveis decorrentes das alterações da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo normalmente estão a exigir dos Municípios novos investimentos públicos para a ampliação da infraestrutura de serviços públicos necessárias ao atendimento das demandas criadas por tais alterações.

Para ajudar no custeio destes novos investimentos e também como redistribuição à coletividade da valorização imobiliária gerada a partir da concessão de direitos urbanísticos o Estatuto da Cidade, no capítulo relativo aos Instrumentos da Política Urbana, relacionou, dentre tantos outros, a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso, conforme art. 4º, inciso V, alínea “n”.

Temos aqui a primeira característica e requisito da outorga do direito de construir e de alteração de uso que é a sua onerosidade, justificada pelas razões já expostas nos parágrafos acima, no sentido de evitar-se a injusta distribuição dos ônus decorrentes da urbanização.

“A lógica que embasa este critério é a de que os direitos adicionais ao definido pelo Coeficiente de Aproveitamento básico não pertencem a cada proprietário, e sim à coletividade como um todo, e por isso são passíveis de uma concessão, ou outorga, para sua utilização.” (vide Ministério das Cidades, Programa Nacional de Capacitação das Cidades, Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade, Volume 1, p. 14)

À fls. 22 da obra acima referida, temos a seguinte lição:

“Uma primeira justificativa que legitima a implementação da Outorga Onerosa do Direito de Construir é a da recuperação pública das chamadas mais-valias fundiárias, ou seja, a recuperação da valorização da terra que ocorre sem a intervenção de seu proprietário, e que, sem a instituição de mecanismos para que retorne à coletividade, acabaria por ser apropriada de forma privada pelos proprietários dos terrenos beneficiados.”

Feita a análise, entendemos por **procedente** a emenda nº 3, subemenda nº 1 do Vereador James Schroeder.

3. CONCLUSÃO

Considerando que o presente projeto atende os dispositivos legais referentes ao mérito, a Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente se manifesta, **QUANTO AO MÉRITO**, pela **APROVAÇÃO** da proposição em análise com a respectiva emenda nº 03 e subemenda nº 01 do Vereador James Schroeder e a adoção emenda abaixo descrita nesse parecer.

Art. 1º Incluí o inciso I ao § 3º, acrescido ao art. 7º da Lei Complementar nº 470, de 09 de janeiro de 2017, que define e institui, respectivamente, os Instrumentos de Controle Urbanístico – Estruturação e Ordenamento Territorial do Município de Joinville, partes integrantes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville e dá outras providências, pelo art. 1º do Projeto de Lei Complementar nº 11/2018, que terá a seguinte redação:

Art. 1º ...

...

“ Art. 7º

...

§ 3º ...

I – Somente serão permitidas a alteração do regime de uso e ocupação do solo previsto no §3 para as áreas que foram executadas obras de terraplanagem e/ou mineração até a data de 09 de janeiro de 2017 (promulgação da Lei nº 470/2017 – LOT).

Sala de Comissões, 21 de novembro de 2018.

RICHARD HARRISON

RELATOR

JAIME EVARISTO
PRESIDENTE

FABIO DALONSO
MEMBRO

NINFO KONIG
MEMBRO

ADILSON GIRARDI
MEMBRO