



PREFEITURA MUNICIPAL DA LAPA

ESTADO DO PARANÁ

Alameda David Carneiro, 243 - Centro

CEP 83750-000 - (41) 3547-8000

www.lapa.pr.gov.br

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO PROJETO DE LEI N. 084 – PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Os artigos foram renumerados em decorrência das mudanças propostas. Foi inserido o Art. 3º e foi modificada a redação do Art. 4º (antigo Art. 3º).

Justificativa em relação ao **Art. 3º**, conforme o caput, o Poder Público Municipal poderá exigir do proprietário de imóvel urbano não edificado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios. Este artigo foi transferido do Projeto de Lei do Plano Diretor, uma vez que este, por se tratar de uma norma cujo escopo é instituir o Plano Diretor e estabelecer as diretrizes para o planejamento do Município, deve englobar as demais leis subsequentes de maneira geral, possibilitando o entendimento da abrangência integral do Plano, sem, no entanto, aprofundar nem definir parâmetros específicos das demais leis, cabendo a estas o detalhamento. Assim, para facilitar a compreensão global do assunto, foi realizada a transferência das definições inseridas no artigo em questão para o presente projeto de Lei de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, o qual, deste modo, passará a abordar o tema de forma completa, evitando-se a fragmentação do mesmo em diversas leis. Entretanto foi feita a seguinte modificação: o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios incidirá apenas nos imóveis urbanos não edificados, ficando de fora os subutilizados e os não utilizados. Para tanto, suprimiu-se os parágrafos 2º e 3º da redação original do artigo, ocasionando na renumeração dos demais. Como o instrumento ainda não é aplicado no município, defende-se que a penalidade de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios seja inicialmente aplicada somente aos imóveis não edificados, pelo entendimento de que estes, correspondem aos que mais geram impactos no sentido de garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade por meio da indução da ocupação de áreas vazias, assim como na inibição da retenção especulativa de imóvel urbano. Ainda, com esta mudança resguarda-se a aplicação excessiva aos imóveis subutilizados e os não utilizados da forma em que estes haviam sido definidos. Uma vez que, no primeiro caso, como o coeficiente de aproveitamento é um ou quatro, dependendo da área, para a área de abrangência de aplicação do instrumento, considera-se exagerada a aplicação de tal penalidade, cuja determinação atingiria todos os imóveis com área superior a 2.000 m² cujo aproveitamento fosse inferior em 10% do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo. Na prática, estes imóveis teriam que, obrigatoriamente edificar uma área correspondente a pelo menos 90% da área do lote, em alguns casos (coeficiente de aproveitamento 1 na zona), e a 360% da área do lote, em outros casos (coeficiente de aproveitamento 4 na zona). Em relação ao segundo caso, o dos imóveis não utilizados, a penalidade sobre os imóveis urbanos constituídos por edificações desocupadas, em ruínas ou paralisadas há mais de três anos, independente da área construída e da localização no quadro urbano, também foi considerada excessiva no panorama atual da cidade. Ressalta-se que, neste caso, há outros mecanismos e penalidades que incidem sobre os imóveis em ruínas e paralisados não sendo, portanto, considerada essencial a determinação que havia sido estabelecida para solucionar o problema dos mesmos.

Justificativa em relação ao **Art. 4º** (antigo Art. 3º), de modo a adequar-se à inserção do Art. 3º, modificou-se a redação, substituindo a Lei do Plano Diretor pela presente Lei, uma vez que o artigo que define os imóveis sujeitos ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios foi transferido.